

بورصة عمان
السيد عمر
السيد كبرياء
السيد روان
٣/٢٧
٤٠٩

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
لانتباه دائرة الإفصاح المحترمين

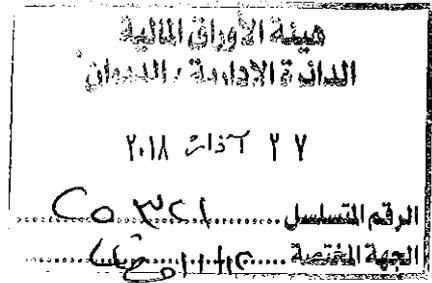
الموضوع : التقرير السنوي الثاني عشر لعام 2017

تحية طيبه وبعد ،،،

إشارة للموضوع اعلاه ، نرفق لكم نسخة من التقرير السنوي الثاني عشر للشركة لعام 2017 بالإضافة الى
محتويات التقرير على (CD) .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

الرئيس التنفيذي
محمد العلاوي

- نسخة / السادة بورصة عمان المحترمين
مع نسخة من التقرير اعلاه
- نسخة / السادة مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين
مع نسخة من التقرير اعلاه .





ديرة

DEERA

شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.

DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO. PLC



شركة الكديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

12

التقرير السنوي الثاني عشر
لعام ٢٠١٧

ص.ب ٩٤٠٢٣٧ عمان ١١١٩٤
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف : ٥٥٤٤٨٢٤ فاكس : ٥٥٤٤٨٢٥
بريد الكتروني : info@deera.jo
www.deera.jo



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

- 1- المهندس محمد يوسف صالح الطراونه
رئيس المجلس
 - 2- السادة شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري
ويمثلها السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي
نائب الرئيس
 - 3- السادة شركة انتاركتيكا للتجارة العامة
ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي
عضواً المدير العام /
الرئيس التنفيذي
 - 4- السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن
ويمثلها السيد محمد فهمي حمد
عضواً
 - 5- السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن
ويمثلها السيد راشد علي الزباني
عضواً
 - 6- السادة شركة مادورا للتجارة العامة
ويمثلها السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى
عضواً
 - 7- السادة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع
عضواً
 - 8- السادة شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري
ويمثلها السيد معتز غالب ابو الحسن
عضواً
 - 9- السادة شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية
ويمثلها:
المهندس عيسى عطا الله الجعافرة
السيد محمد عبدالرحيم السبوع
السيد عامر غانم الزريقات
السيد رأفت عمر غباين
عضواً
- لغاية 2017/1/28
من 2017/5/2 – 2017/1/29
من 2017/7/21 – 2017/5/3
من 2017/7/22

مدققوا الحسابات : المجموعة المهنية العربية RSM Jordan
المستشار القانوني : السادة محمود النعيمات وخالد الخوالدة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يشرفني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة الشركة وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها. وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثاني عشر للشركة الذي يتضمن القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما في 31 كانون الأول 2017 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين :

يسعدني أن نستعرض وإياكم أهم الأحداث والإنجازات التي مرت بها الشركة خلال العام الماضي 2017 حيث قامت الشركة بالأنشطة التالية :

- 1- تأسيس شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية التي تملك نادي ديونز براسمال قدره (50,000) دينار تساهم الشركة بنسبة (76%) من رأس المال .
- 2- اعادة تحديث وصيانة نادي ديونز والمتوقع الإنتهاء منه في 2018/4/1 .
- 3- الاستمرار في تسويق مشروع فلل الرحمانية الجاهزة للبيع حيث تم حتى نهاية عام (2017) بيع (10) فلل وباقي فيلتان.
- 4- الاستمرار في تسويق شقق الاطلالة الجاهزة للبيع حيث تم حتى نهاية عام (2017) بيع (73) شقة منها (42) شقة تم بيعها خلال عام (2017) وتم بيع (8) شقق في عام 2018 وباقي (13) شقة من أصل (94) شقة.
- 5- استكمال تنفيذ مشروع شقق الشميساني المكون من (20) شقة والبدء في تسويقه حيث تم بيع (7) شقق خلال عام (2017) و(6) شقق خلال عام 2018 وباقي (7) شقق من أصل (20) شقة.
- 6- استكمال تنفيذ مشروع برج الديرة حيث أنه في مرحلة التنشيطات النهائية حالياً .
- 7- قامت الشركة بحركات تداول في محفظة الاسهم للتخلص من الاسهم الخاسرة نتج عنها خسائر بلغت (238,924) دينار.
- 8- إدارة محفظة الأراضي عن طريق تقديم المخططات اللازمة من أجل التطوير والإفراز لدى الجهات الرسمية للحصول على الموافقات الرسمية وتم الحصول على موافقتها لعدد منها وجاري العمل للحصول على الباقي وفي نفس الوقت تقوم الشركة بتسويق عدد من قطع الأراضي الأخرى لأغراض البيع كما يوجد قطع أراضي غير قابلة للفرز كون مساحتها لا تسمح بالإفراز وتوجه الشركة للتخلص من تلك القطع ببيعها.

السيدات والسادة المساهمين الكرام :

نأمل باستمرار قدرة الشركة على مواصلة السير بخطى ثابتة لا سيما وأن وضع الشركة من أفضل الأوضاع المالية للشركات العقارية في الأردن وتأمل الشركة بعبون الله تعالى ودعمكم أن تحقق خلال عام 2018 نقلة نوعية في عملها تمكنها من تحقيق نتائج أفضل لمصلحة المساهمين
وفي الختام يطيب لي أن أتوجه بالشكر إلى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا إياها و إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة و إدارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم المتواصلة .

راجين من الله النجاح و التوفيق....
و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

رئيس مجلس الإدارة
م. محمد يوسف صالح الطراونه



مشروع نادي ديونز / شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2017 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الإجتماع السنوي الثاني عشر .

حضرات السادة والسيدات المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الثاني عشر عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2017 المتضمن القوائم المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2018 .

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- التأجير التمويلي .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاع العلي شارع المدينة المنورة مقابل مستشفى العيون التخصصي في مجمع نور التجاري الطابق السادس ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها ستون موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين .

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) (336,691) دينار كما في 31 كانون الأول 2017.

ثانياً: أ- الشركات التابعة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
9	تلاع العلي شارع المدنية المنورة مجمع نور التجاري 269 ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن هاتف 5544824 فاكس 5544826	%100	5,348,238	استثمارات عقارية	برج الديرة التجاري	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1		%100	5,340,384	استثمارات عقارية	شقق الاطلالة	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-		%100	100,000	استثمارات عقارية	—	شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
1		%100	150,000	مقاولات	—	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
-		%100	10,000	استثمارات عقارية	—	شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000	استثمارات عقارية	—	شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000	استثمارات عقارية	—	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000	استثمارات عقارية	—	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
-		%100	10,000	استثمارات عقارية	—	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
21		%76	50,000	استثمارات سياحية	نادي ديونز	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م

ب- الشركات الحليفة :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	المشاريع التي تملكها	الشركة
-	ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن	%49	19,274,683	استثمارات عقارية	فلل الرحمانية	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
-	ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن	%49	13,667,634	استثمارات عقارية	—	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ

ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
المهندس محمد يوسف صالح الطراونة	رئيس مجلس الإدارة	1969	بكالوريوس الهندسة الزراعية	1993	- رئيس مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م - عضو مجلس ادارة الشركة الاولى للتأمين م.ع.م - رئيس هيئة مديرين شركة العون المتطورة للمقاولات - رئيس هيئة مديرين شركة العون للصناعات الاسمنتية - مدير عام شركة العون المتطورة لتجارة الآليات - مدير عام شركة العطارات للتعددين - مدير عام شركة السند للنقل - مدير عام شركة العون لخدمة رجال الأعمال - مدير عام شركة جنوا للإسكان - مدير عام شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري - مدير عام شركة أركان للمقاولات الإنشائية والتعهدات التعدينية - مدير عام شركة مادورا للتجارة العامة - مدير عام شركة انتاركتيكا للتجارة العامة - مدير عام شركة راكين للزراعة - مدير عام شركة كولومبيا للإسكان - مدير عام شركة دار الكرم للإسكان
السيد منذر مصطفى القيسي ممثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب الرئيس	1968	بكالوريوس فيزياء	1990	- رئيس مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن. - عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الأردن - مدير عام / المؤسسة الهندسية للتقنيات المتطورة - مدير عام / شركة التقنيات الهندسية – رئيس هيئة المديرين - عضو سابق في أمانة عمان الكبرى
السيد محمد فهمي حمد ممثل شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن	عضو	1974	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1996	- مدير تنفيذي / بيت التمويل الكويتي – البحرين - عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن - عضو مجلس إدارة في عدة شركات عقارية في الأردن والبحرين
السيد راشد علي الزياتي ممثل شركة بيت التمويل الكويتي/ الاردن	عضو	1977	ماجستير إدارة اقتصادية بكالوريوس اقتصاد	2003 2002	- مدير دائرة الاستثمارات بيت التمويل الكويتي / البحرين - عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن - عضو مجلس إدارة عدة شركات عقارية وصناعية في الاردن والبحرين - مدير عام شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

<p>1988</p> <ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات . - رئيس مجلس إدارة شركة أموال انفتت . - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن. - رئيس مجلس إدارة شركة برج الديرة. - رئيس مجلس إدارة شركة الإطلالة. - عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات سابقاً - عضو اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية (المالكة لقصر الملك حسين للمؤتمرات) سابقاً. - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية (نادي ديونز) سابقاً . - رئيس هيئة المديرين لشركة شرق عمان للاسكان والتطوير سابقاً. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير العقاري سابقاً. - رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري سابقاً. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي سابقاً . - مدير عام شركة البداد القابضة سابقاً . - مدير عام شركة إعمار للتطوير العقاري والاستثمار العقاري سابقاً . - مدير الاستثمارات والمدير التنفيذي في شركة جنرال مديترانتان الاردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق لوريال سابقاً . 	<p>1988</p>	<p>بكالوريوس إدارة أعمال</p>	<p>1966</p>	<p>عضو</p>	<p>السيد محمد أحمد محمد العلوي ممثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة</p>
<p>1988</p> <ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة شركة التوفيق للسيارات والمعدات . - عضو مجلس إدارة الشركة المتقدمة لتجارة المركبات . - عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات. - عضو مجلس ادارة شركة الاطلاله للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة التمانم للاستثمار والتطور العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري. - رئيس هيئة مديرين شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري - عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية. - عضو مجلس إدارة غرفة تجارة الاردن وغرفة تجارة عمان . - عضو مجلس إدارة مؤسسة المواصفات والمقاييس . - عضو مجلس إدارة هيئة المحكمين الأردنيين. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين . - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنيين الأوربيين (JEBA) . - عضو لجنة الاعتراضات في مؤسسة الغذاء والدواء . - عضو اللجنة المشتركة لغرفة تجارة عمان وامانة عمان الكبرى . - عضو مؤسس في الغرفة الفتية العالمية (JCI) . - رئيس مجموعة دراجو الاردن . - عضو مجلس إدارة كلية العلوم – الجامعة الاردنية (2010-2011) . - عضو مجلس إدارة الشركة العالمية للصناعات الكيماوية (2006-2001) . - عضو مجلس إدارة نادي الفيحاء الثقافي الاجتماعي (1999-2004) . 	<p>1988</p>	<p>بكالوريوس إدارة أعمال</p>	<p>1965</p>	<p>عضو</p>	<p>السيد طارق حمدي الطباع ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات</p>

<p>- عضو لجنة العمالة للقطاع الخاص / وزارة العمل - مستثمر في المنطقة الحرة / الزرقاء. - عضو لجنة الاعتراضات الفنية الدائمة للبترول ومشتقاته / مؤسسة المواصفات والمقاييس لعام (2014) . - عضو لجنة التوأمة ما بين أمانة عمان والعواصم العالمية (2009-2013) . - مدير عام الشركة الأردنية لرياضة السيارات(2003-2004) .</p>					
<p>- مستشار هندسي . - رئيس مجلس إدارة ورئيس هيئة مديرين لعدة شركات عقارية في الأردن . - مدير هندسة البلديات سابقاً . - مهندس سابق في شركة حدادين للمقاولات . - مهندس سابق في شركة ريت سير الصينية .</p>	1984	بكالوريوس هندسة مدنية	1958	عضو	شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية مثلا كل من: المهندس عيسى عطالله الجعافرة لغاية 2017/1/28 السيد محمد عبدالرحيم السبوع من 2017/1/29 ولغاية 2017/5/2
<p>- مدير مالي - شركة العون المتطورة للمقاولات . - محاسب - الشركة العربية للتجهيزات الغذائية سابقاً . - محاسب - الشركة الاردنية للأغذية الامريكية سابقاً . - مدير مالي - شركة الحجازي للمطاعم السياحية سابقاً . - رئيس قسم المحاسبة - شركة عمان للمطاعم السياحية سابقاً . - مستشار - الوطنية المتطورة للصناعات النحاسية سابقاً .</p>	1997	بكالوريوس محاسبة	1974	عضو	السيد عامر غانم الزريقات من 2017/5/3 ولغاية 2017/7/21
<p>- عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. - شريك ومدير عام شركة العصر الحديث للمقاولات منذ 2006 - مدير عام شركة الشرق الاوسط لاشباه الموصولات 1991 - 2003 - دائرة التوريد - سلاح الجو الملكي الاردني 1986 - 1991</p>	1985	بكالوريوس ادارة اعمال	1964	عضو	السيد رافت عمر غباين من 2017/7/22
<p>- نائب رئيس تنفيذي شركة حديد الاردن - نائب رئيس مجلس ادارة شركة الائتلاف الاردني لصناعة الحديد. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة المتطورة للشبكات الحديدي. - نائب رئيس هيئة مديرين شركة عمون لتجارة الحديد والمعادن. - مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية لشركة الفوسفات الاردنية 2013 - المدير المالي / مجموعة الغرير 2012 - 2013 - المدير المالي / شركة الثامر القابضة 2010 - 2012 - المدير المالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية 2006 - 2007 - المدير المالي / شركة مدن الاردن 1998 - 2000 - المدير المالي / شركة المعدات العالمية 1995 - 1998</p>	1999 1992	ماجستير ادارة اعمال بكالوريوس محاسبة	1970	عضو	السيد معتز غالب أبو الحسن ويمثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري
<p>- مدير تطوير الأعمال - شركة العون المتطورة للمقاولات . - نائب المدير العام - شركة العون الأردنية لتسويق وتوزيع المنتجات البترولية . - عضو مجلس إدارة شركة الشراخ للتطوير العقاري . - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن - عضو مجلس ادارة شركة اليرموك للتأمين سابقاً . - مدير مبيعات العطاءات الحكومية ومبيعات الجملة شركة فوردي وسوزوكي سابقاً . - مدير المبيعات والتسويق /مساعد المدير العام للعمليات شركة رم للغازات الصناعية سابقاً . - مدير مبيعات المعدات الثقيلة/ شركة عبر العالم - مركز الملك عبدالله للتصميم والتطوير سابقاً .</p>	2009 2002	دبلوم ادارة الأعمال وتنظيم الأعمال التجارية دبلوم عالي في هندسة صيانة الطائرات	1981	عضو	

السيدة وفاء سعيد بني مصطفى تمثل شركة مادورا للتجارة العامة	عضو	1979	بكالوريوس قانون	2001	- عضو مجلس النواب الثامن عشر والسابع عشر والسادس عشر . - محامية منذ 2003 . - عضو لجنة الحريات وحقوق الإنسان . - عضو في لجنة المرأة في مجلس النواب الثامن عشر . - رئيسة اللجنة القانونية في المركز الوطني لحقوق الإنسان . - رئيسة ائتلاف البرلمانيات من الدول العربية لمناهضة العنف ضد المرأة . - عضو اللجنة التوجيهية العليا لتمكين النساء في الانتخابات بالشراكة مع الهيئة المستقلة للانتخاب . - أول منسقة لملتقى البرلمانيات الأردنيات . - عضو المجموعة البرلمانية العالمية للمناخ . - عضو مؤسس في منتدى البرلماني العربي للتنمية والسكان - عضو لجنة المنتدى النسائي الدولي في الأردن
			ماجستير في الإرشاد النفسي	2005	

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلوي	الرئيس التنفيذي المدير العام	1966	بكالوريوس إدارة أعمال	1988	مذكورة في البند (أ / أ) أعلاه
الانسة لارا عناد عيسى الخزوز من 2017/4/22 لغاية 2017/10/31	مساعد الرئيس التنفيذي	1976	بكالوريوس هندسة مدنية ماجستير ادارة مشاريع	1999 2007	- مستشارة للمشاريع شركة المستقلة للاستشارات منذ 2015 - 2017 . - مدير عام شركة فنان لادارة المنشآت 2013 - 2015 - مدير عام شركة 2009 Glob Williams Jordan 2013 - 2015 . - نائب رئيس ادارة المشاريع شركة دارات الاردنية القابضة 2008 - 2011 . - مديرة التخطيط والبرامج شركة تعوير القابضة 2006 - 2007 . - مديرة مشروع شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري 2006 . - رئيس الموظفين المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2004 - 2006 . - الديوان الملكي الهاشمي 1999 - 2015 : - منسقة مشاريع . - مديرة الشؤون الادارية والمالية . - مديرة مكتب رئيس المكتب الخاص لجلالة الملك .
السيد ياسين محمد حمد خليفات	- المستشار المالي والإداري - مدير التدقيق الداخلي - أمين سر مجلس الإدارة	1957	بكالوريوس محاسبة	1980	- عضو مجلس ادارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات م.ع.م. - عضو مجلس ادارة شركة حديد الاردن م.ع.م. - مستشار مالي وإداري - شركة الديرة اعتباراً من 2008/7/7 . - مدير التدقيق الداخلي - شركة الديرة اعتباراً من 2015/9/1 . - أمين سر مجلس إدارة شركة الديرة اعتباراً من 2016/7/11 . - أمين سر مجلس إدارة كل من شركة لؤلؤة الديرة وشركة روابي الديرة وشركة برج الديرة وشركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008 . - عضو هيئة مديرين شركة اوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م منذ 2016/7/30 .

<p>- عضو هيئة مديرين شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م .</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة التمايم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م .</p> <p>- عضو هيئة مديرين شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م منذ 2017/6/13</p> <p>- أمين سر مجلس إدارة شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2008 إلى 2015 .</p> <p>- مدير محافظ استثمارية في سوق عمان المالي - شركة التعاون العربي سابقاً .</p> <p>- الخبرات التالية في شركة الاسمنت الأردنية (لافارج الاردنية) من 1982 إلى 2002 :</p> <p>- مدير الدائرة الإدارية .</p> <p>- مدير دائرة الدراسات .</p> <p>- مدير دائرة التدقيق الداخلي .</p> <p>- مدير دائرة الإدارة العامة .</p> <p>- مساعد مدير التدقيق الداخلي .</p> <p>- رئيس قسم التدقيق المالي والإداري .</p> <p>- رئيس قسم محاسبة البنوك والقروض والكفالات .</p> <p>- رئيس قسم محاسبة الصرف .</p> <p>- رئيس اللجنة الإدارية لحوافز ترك الخدمة .</p> <p>- رئيس لجنة صندوق الاسكان .</p> <p>- محاسب شركة المنهل التربوية م.خ 1982.</p> <p>- مأمور تقدير ضريبة الدخل 1981-1982 .</p>					
<p>- شركة الأولى للتمويل سابقاً :</p> <p>مدير العمليات .</p> <p>مدير العلاقات التجارية والمبيعات .</p> <p>مساعد مدير الفرع الرئيسي .</p> <p>مساعد مدير الاستثمار .</p> <p>- شركة بيت الاستثمار -قطر سابقاً :</p> <p>مسؤول المكتب الخلفي .</p> <p>مسؤول مركز التدريب الداخلي .</p> <p>مسؤول محافظ استثمارية .</p> <p>- البنك العقاري المصري العربي - فلسطين سابقاً</p> <p>مساعد مدير دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة</p> <p>- بنك الشرق الاوسط للاستثمار- الاردن سابقاً :</p> <p>مراقب دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة .</p> <p>- البنك العقاري العربي - الاردن سابقاً :</p> <p>رئيس قسم دائرة الاستثمار والتمويل والخزينة .</p> <p>- بيت التمويل الكويتي - الكويت سابقاً :</p> <p>مشرف مصرفي .</p> <p>- مركز أبراج الجابرية للصرافة - الكويت سابقاً :</p> <p>محلل استثماري</p>	1985	بكالوريوس اقتصاد / علوم مالية	1960	المدير المالي	السيد جلال جميل أمين عبدالله
<p>- وسيط مالي رئيسي - سوق عمان المالي / مجموعة العربي للاستثمار (البنك العربي) .</p> <p>- وسيط مالي رئيسي - سوق عمان المالي / شركة الموارد والوساطة المالية (البنك الاستثماري) .</p>	2004	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1982	مديرة الدائرة الاستثمارية	الآنسة رانية خالد موسى حماد
<p>- مديرة العلاقات العامة والفعاليات شركة مشاريع التدفئة والتبريد (HACE) .</p> <p>- مديرة التسويق - شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات سابقاً .</p>	2012 2014	بكالوريوس أدب انجليزي ماجستير إدارة أعمال	1985	مديرة التسويق	السيدة آية امين الياس صيام لغاية تاريخ 2017/5/31

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

الرقم	الاسم	2017		2016	
		نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2017/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2016/12/31
1	شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن	%28	11,200,000	%28	11,200,000
2	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	%,23,07	9,231,181	% 23,07	9,228,481
3	م. محمد يوسف صالح الطراونة	%16,58	6,633,753	% 15,05	6,021,864
4	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	%11.93	4,775,546	% 10,36	4,146,600

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

يعاني القطاع العقاري من ركود ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أدى إلى وقوع بعض الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في فتح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين إلا أن الخبراء يعتقدون أن الأمور تتجه نحو الانفراج التدريجي. علماً أن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة والحليفة لها تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الأراضي في أهم المواقع في مدينة عمان، ويجري حالياً العمل على تسويق مشروع شقق الاطلالة في تلاح العلي وفلل الرحمانية في دابوق ومشروع شقق الشميساني واستكمال تشطيبات مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا العبدالله والبدء في تسويقه خلال عام (2018).

سادساً: لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المبيعات و / أو المبيعات.

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الأردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) ويعمل بالقرارين اعلاه حتى 2018/12/31.

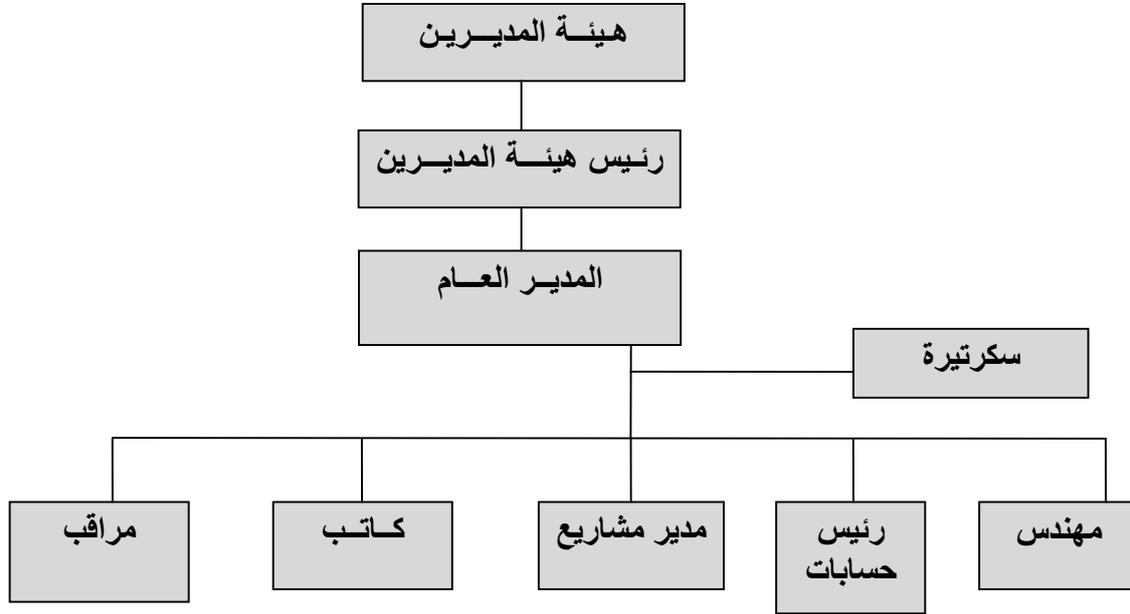
ب- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

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

أ- قرر مجلس الوزراء في جلسته التي عقدها بتاريخ (2017/12/24) إعفاء الشقق المباعة للأردنيين التي تصل مساحتها إلى 150 م² من رسوم التسجيل وتوابعها وإذا زادت المساحة عن 150 م² ولغاية 180 م² تخضع المساحة الزائدة لرسوم التسجيل وإذا زادت المساحة عن 180 م² فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل كما قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2017/12/28 إعفاء الأشخاص غير الأردنيين والمعنويين من الغرامات المنصوص عليها في المادة (13) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها للأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة (2006) ويعمل بالقرارين اعلاه حتى 2018/12/31.

ب- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية:



ج - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

الرقم	المؤهل العلمي	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1	ماجستير	1				
2	بكالوريوس	14	5	1		3
3	دبلوم	1	2			
4	ثانوية عامة	9	14			4
5	إعدادي	3			1	2
	المجموع	28	21	1	1	9

د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :
يتم إرسال موظفي الشركة في دورات تدريبية حسب طبيعة عمل كلاً منهم .

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

• المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء سلباً أو إيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما أن معدلات المربحة ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها أثر كبير، وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني

حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل إن شاء الله.

● المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا أنه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

● مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

قامت الشركة بتاريخ 20/6/2017 بالحصول على قرض لصالح شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية بقيمة (16.3) مليون دينار من بنك المال بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (1200) حوض الغباشة وتلعة عقيل المملوكة لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية لتمويل شراء نادي ديونز والارض المقام عليها بنسبة فائدة مقدارها (6,5% - 7%) سنويا وبدون عمولة يسدد باقساط شهرية.

كما قامت بتاريخ 27/11/2017، بالحصول على تمويل لشركة عمان المتطورة من بنك صفوة بلغ (2) مليون دينار بكفالة شركة الديرة ورهن قطعة الارض رقم (36) حوض ابو ركبه (23) العائدة ملكيتها لشركة الديرة وذلك لتحديث وصيانة نادي ديونز بنسبة مريحة متناقصة (5%) سنويا تسدد بموجب اقساط نصف سنوية لمدة (5) سنوات.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

1. استكمال العمل في مشروع شقق الشميساني والبدء في تسويقها حيث تم بيع (7) شقة حتى 31/12/2017، وباقي (13) شقة.
2. العمل جاري على استكمال تشطيب مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا والعائد لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة.
3. الاستمرار في تسويق مشروع شقق الإطلالة الواقعة في تلاح العلي والعائد ملكيته لشركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات التابعة حيث تم بيع (73) شقة حتى نهاية عام (2017) وباقي (21) شقة، وكذلك تسويق مشروع فلل الرحمانية الواقع على شارع الملك عبد الله الثاني والعائدة ملكيتها لشركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات الحليفة حيث تم بيع (10) فلل حتى نهاية عام (2017) وباقي فيلتان سيتم بيعها في عام (2018).
4. تأسيس شركة للاستثمار والتطوير العقاري في مصر .
5. التخلص من الأسهم الخاسرة حيث نتج عن ذلك تحقق خسائر فعلية بلغت (238,924) دينار .
6. تأسيس شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحة والصناعية والتي تملك نادي ديونز الواقع على قطعة ارض مساحتها (103) دونم وذلك بالشراكة مع شركة انتاركتيكا للتجارة العامة حيث تملك شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (76%) وشركة انتاركتيكا (24%) من رأسمال الشركة البالغ (50) الف دينار.

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

الثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار :

2013	2014	2015	2016	2017	البيان
38,461	(493,944)	(414,354)	(1,708,485)	631,621	صافي الأرباح / الخسائر من الدخل الشامل
لا يوجد	لا يوجد	2,000,000	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة
65,802,901	65,308,957	64,894,603	61,186,118	60,554,498	صافي حقوق المساهمين
0.910	0.790	0.930	0.940	0.870	أسعار الأوراق المالية في نهاية العام

* بلغ مجموع الأرباح الموزعة سابقاً سواء نقداً أو أسهم مجانية ما يعادل 58.5% من رأس مال الشركة وتمثل (33.5%) نقداً و (25%) أسهم مجانية وتعتبر هذه النتيجة من أفضل النتائج للشركات العقارية الأردنية .

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

أما بالنسبة لإيرادات المجموعة فقد ارتفعت عن العام الماضي بمبلغ (2,505,324) دينار و ارتفعت المصاريف الإدارية والمالية والاستهلاكات بحوالي (101,485) دينار عن العام الماضي. وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2017	2016
1	نسبة الملكية	%68.83	%96.7
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	%0.56	%0.49
3	معدل المديونية	%7	%1.58
4	العائد على الأصول	(%0.12)	(%0.28)
5	نسبة سعر السهم الى القيمة الدفترية للسهم	%57.46	%61
6	العائد إلى حقوق المساهمين	(%1.04)	(%2.79)
7	مضاعف حق الملكية / معامل الرفع	%145.27	%103

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة :

- 1- استكمال تشطيبات مشروع برج الديرة .
- 2- تشغيل نادي ديونز العائد ملكيته لشركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية.
- 3- البحث عن فرص إستثمارية جديدة.
- 4- الاستمرار في تسويق مشروع شقق الشميساني ومشروع فلل الرحمانية ومشروع شقق الإطلالة والبدء في تسويق مشروع برج الديرة التجاري .
- 5- تنويع المحفظة الإستثمارية للشركة .
- 6- استكمال ادخال قطع الأراضي التي تملكها الشركة والشركات التابعة والحليفة والتي لم يتم تطويرها سابقا في التنظيم والعمل على افرازها .

السادس عشر: أتعاب التدقيق: بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2017 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

غوشة وشركاه	المجموعة المهنية العربية RSM	المدقق الشركة
	8700	شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م
	1740	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
	1450	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
	725	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
	725	شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م
	725	شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
	725	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
	1450	شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
	2320	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
	2320	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ
1160		شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية ذ.م.م
1160	20880	الاجمالي

السابع عشر:

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

الرقم	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2017/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2017/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2016/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2016/12/31
1	المهندس محمد يوسف صالح الطراونه	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	-	6,633,753	-	6,021,864
2	السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي يمثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب رئيس المجلس	الأردنية	50,000	-	50,000	-
3	السيد محمد أحمد العلوي يمثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	عضو المدير العام الرئيس التنفيذي	الأردنية	9,231,181	500	9,228,481	500
4	السيد محمد فهمي حمد	عضو	البحرينية	-	-	-	-
5	السيد راشد علي الزياتي يمثلون شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن	عضو	البحرينية	11,200,000	-	11,200,000	-
6	شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنية ويمثلها كل من المهندس عيسى عطا الله الجعافرة السيد محمد عبدالرحيم السبوع السيد عامر غانم زريقات السيد رافت عمر غباين	عضو	الأردنية	50,000	-	50,000	-
7	السيد طارق حمدي الطباع يمثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	عضو	الأردنية	4,775,546	-	4,146,600	-
8	السيد معتز غالب أبو الحسن ويمثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	عضو	الأردنية	50,000	-	50,000	-
9	السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى وتمثل شركة مادورا للتجارة العامة	عضو	الأردنية	50,000	-	50,000	-

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

الاسم	المنصب	الجنسية	الشركة	عدد الاسهم المملوكة 2016/12/31	عدد الاسهم المملوكة 2017/12/31
م. محمد يوسف صالح الطراونه	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	5,428,614	3,827,540

*لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل باقي اعضاء مجلس الادارة.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

عدد الاسهم كما في 2016/12/31 2017/12/31		الجنسية	المنصب	الإسم
500	500	أردنية	الرئيس التنفيذي / المدير العام	السيد محمد أحمد العلاوي
-	-	أردنية	المدير المالي	السيد جلال جميل أمين عبدالله
-	-	أردنية	- المستشار المالي والإداري - مدير التدقيق الداخلي - أمين سر مجلس الإدارة	السيد ياسين محمد حمد خليفات
-	-	أردنية	مديرة الدائرة الاستثمارية	الآنسة رانية خالد موسى حماد

* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

ج- عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية :

* لا يوجد أسهم مملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

* لا يوجد اسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .

الثامن عشر:

أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة السنوية بالدينار:

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة	الإجمالي
1	المهندس محمد يوسف صالح الطراونه	رئيس مجلس الإدارة	7200	—	—	7200
2	السيد منذر مصطفى عبدالكريم القيسي يمثل شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	نائب رئيس المجلس	7200	—	—	7200
3	السيد محمد أحمد العلاوي يمثل شركة انتاركتيكا للتجارة العامة	عضو المدير العام / الرئيس التنفيذي	7200	—	—	7200
4	السيد محمد فهمي حمد	عضو	7200	—	—	7200
5	السيد راشد علي الزباني يمثلان : شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن	عضو	7200	—	—	7200
6	شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ويمثلها كل من: المهندس عيسى عطا الله الجعافرة السيد محمد عبدالرحيم السبوع السيد عامر غانم زريقات	عضو	542 1897 1568	— — —	— — —	542 1897 1568

3193	—	—	3193		السيد رافت عمر غباين
7200	—	—	7200	عضو	السيد طارق حمدي الطباع يمثل شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
7200	—	—	7200	عضو	السيد معتز غالب أبو الحسن ويمثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري
7200	—	—	7200	عضو	السيدة وفاء سعيد يعقوب بني مصطفى تمثل شركة مادورا للتجارة العامة
64800	—	—	64800	المجموع	

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

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب	بدل مواصلات وهاتف	مكافآت	المجموع
1	السيد محمد أحمد العلاوي	الرئيس التنفيذي / المدير العام	84000	—	—	84000
2	الآنسة لارا عناد عيسى الخزوز	مساعد الرئيس التنفيذي	22636	—	—	22636
3	السيد جلال جميل أمين عبدالله	المدير المالي	20400	150	—	20550
4	السيد ياسين محمد حمد خليفات	- المستشار المالي والإداري - مدير التدقيق الداخلي - أمين سر مجلس الإدارة	40189	630	1000	41819
5	الآنسة رانية خالد موسى حماد	مديرة الدائرة الاستثمارية	13200	—	600	13800
6	السيدة آية أمين الياس صيام لغاية 2017/5/31	مديرة التسويق	4444	—	900	5344
المجموع			184869	630	2650	188149

يتمتع الرئيس التنفيذي باستعمال سيارة وهاتف على حساب الشركة.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة والشركات التابعة خلال السنة المالية:

أ- التبرعات النقدية :

اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ /دينار
جمعية عطاء الرحمن الخيرية	2500
جمعية وطن السلام	2000
جمعية الاقصى المبارك الخيرية	2000
الاجمالي	6500

ب- التبرعات العينية :

اسم الجهة المتبرع لها	القيمة / دينار
عائلات مستورة / طرود خير في رمضان المبارك	2700

العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

- لا يوجد عقود مع الشركات التابعة والحليفة.
- لا يوجد عقود مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقربائهم .

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :
تأخذ الشركة بالإعتبار البيئة في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رقيق بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية.

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2017/12/31 والخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات حول القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2017/12/31.
- 4- المصادقة على القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري للسنة المنتهية في 2017/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة رئيس واعضاء مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام (2018) وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- اي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الأعمال بموافقة ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الإجتماع.

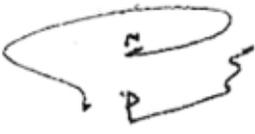
و في الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقّتهم به و دعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم ، أملين أن يكون عام (2018) عام خير و بركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

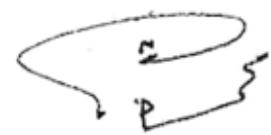
الإقرارات

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

2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

<p>عضو ممثل شركة العون المتطورة السيد رأفت عمر غباين</p> 	<p>عضو ممثل بيت التمويل الكويتي/ الاردن السيد راشد علي الزياتي</p> 	<p>عضو ممثل بيت التمويل الكويتي/ الاردن السيد محمد فهمي حمد</p> 
<p>عضو ممثل شركة مادورا للتجارة العامة السيدة وفاء سعيد بني مصطفى</p> 	<p>عضو ممثل شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري السيد معتز غالب ابو الحسن</p> 	<p>عضو ممثل شركة الشراع للتطوير العقاري السيد طارق حمدي الطباع</p> 
<p>رئيس مجلس الادارة المهندس محمد يوسف الطراونة</p> 	<p>نائب رئيس مجلس الادارة ممثل شركة سوسنة الخليج السيد منذر مصطفى القيسي</p> 	<p>عضو ممثل شركة انتاركتيا للتجارة العامة السيد محمد احمد العلاوي</p> 

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام (2017).

<p>رئيس مجلس الادارة المهندس محمد يوسف الطراونه</p> 	<p>الرئيس التنفيذي السيد محمد احمد العلاوي</p> 	<p>المدير المالي السيد جلال جميل امين</p> 
---	--	---

تقرير حوكمة الشركات

مقدمة:

يسرنا ان نعرض عليكم تقرير حوكمة الشركات والذي يلخص المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق تعليمات وقواعد حوكمة الشركات وفقاً لاحكام المادة (17) من تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة (2017) الصادرة عن هيئة الاوراق المالية.

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة.

تشكيل مجلس الادارة:

- أ- يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مكون من تسعة اعضاء حسب نظام الشركة، يتم انتخابهم بأسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة.
- ب- اغلبية اعضاء مجلس الادارة من الاعضاء غير التنفيذيين.
- ج- بلغ عدد اعضاء مجلس الادارة المستقلين (4) اعضاء من اصل (9) اعضاء.
- د- يتولى مجلس الادارة مهام ادارة الشركة لمدة اربع سنوات تبدأ من تاريخ انتخابه.
- ذ- يمثل مجلس الادارة اشخاصا طبيعيين لتمثيله طيلة مدة المجلس، ويجوز له استبداله بعضو اخر يمثلته خلال مدة المجلس.
- ر- يمثل مجلس الادارة كافة المساهمين ويبدل العناية المهنية اللازمة في ادارة الشركة ويعمل بكل نزاهة وشفافية بما يحقق مصلحة الشركة واهدافها وغاياتها.
- ز- لا يتم الجمع بين منصب رئيس مجلس الادارة واي منصب تنفيذي اخر في الشركة ولا يشغل احد اقرباء رئيس مجلس الادارة منصب مدير عام الشركة.
- س- يتمتع عضو مجلس الادارة بقدر كاف من الخبرة والمعرفة بالامور الادارية ولما بالتشريعات ذات العلاقة بحقوق وواجبات مجلس الادارة.
- ش- سيتم التحاق مجلس الادارة بدورات تدريبية حول اسس وتطبيقات حوكمة الشركات.
- ص- لا تقدم الشركة قرضاً نقدياً من اي نوع لرئيس مجلس الادارة او اي من اعضائه او لاي من اقربائهم.
- ض- تقوم الشركة بتوفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لاعضاء مجلس الادارة لتمكينهم من القيام بعملهم والامام بكافة الجوانب المتعلقة بالشركة.
- ط- يحق لمجلس الادارة الاستعانة باي مستشار خارجي على نفقة الشركة بعد موافقة اعضاء مجلس الادارة وتجنب المصالح الشخصية.

مهام ومسؤوليات مجلس الادارة:

- أ- سوف يقوم مجلس الادارة بوضع نظام داخلي خاص يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات مجلس الادارة وسوف يتم تزويدكم به لاحقاً.
- ب- تم تعيين ضابط ارتباط يعهد اليه متابعة الامور المتعلقة بتطبيقات الحوكمة في الشركة مع الهيئة.

سياسية الافصاح:

تقوم الشركة بالافصاح حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية.

سياسية تجنب تعارض المصالح:

سوف يضع مجلس الادارة سياسة لتجنب تعارض المصالح واجراءات تهدف الى منع الاشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية.

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل.

اسم العضو	حالة العضوية	تنفيذي / أو غير تنفيذي	مستقل / أو غير مستقل
م. محمد يوسف صالح الطراونه	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة انتركتيكا للتجارة العامة	حالية	تنفيذي	غير مستقل
شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن (مقعدين)	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	حالية	غير تنفيذي	غير مستقل
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة مادورا للتجارة العامة	حالية	غير تنفيذي	مستقل
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	حالية	غير تنفيذي	مستقل

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل:

اسم العضو	اسم الممثل	حالة العضوية	تنفيذي / أو غير تنفيذي	مستقل / أو غير مستقل	ملاحظات
شركة سوسنة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	السيد منذر مصطفى القيسي	حالية	غير تنفيذي	مستقل	
شركة انتركتيكا للتجارة العامة	السيد محمد احمد العلاوي	حالية	تنفيذي	غير مستقل	
شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن (مقعدين)	السيد محمد فهمي حمد السيد راشد علي الزباني	حالية	غير تنفيذي	مستقل	
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد طارق حمدي الطباع	حالية	غير تنفيذي	مستقل	
شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري شركة مادورا للتجارة العامة	السيد معتز غالب ابو الحسن	حالية	غير تنفيذي	مستقل	
شركة العون المتطورة للصناعات الإسمنتية	م. عيسى عطاالله الجعافرة السيد محمد عبد الرحيم السبوع	سابقة	غير تنفيذي	مستقل	لغاية 2017/1/28 من 2017/1/29 ولغاية 2017/5/2
		سابقة	غير تنفيذي	مستقل	

من 2017/5/3 ولغاية 2017/7/21	مستقل	غير تنفيذي	سابقة	السيد عامر غانم الزريقات
من 2017/7/22	مستقل	غير تنفيذي	حالية	السيد رأفت عمر غبابن

د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها:

ملاحظات	المنصب	الاسم
	الرئيس التنفيذي	السيد محمد احمد العلوي
من 2017/4/22 الى 2017/10/31	مساعد الرئيس التنفيذي	م. لارا عناد الخزوز
	المستشار المالي والإداري مدير التدقيق الداخلي أمين سر مجلس الإدارة	السيد ياسين محمد خليفات
	المدير المالي	السيد جلال جميل أمين عبد الله
	مديرة الدائرة الاستثمارية	السيدة رانيا خالد موسى حماد
لغاية 2017/5/31	مديرة التسويق	السيدة آيه أمين إلياس صيام
	مديرة مكتب الرئيس التنفيذي	السيدة سهيلة محمود ابزاح

هـ - جميع عضويات مجلس الادارة التي يشغلها عضو مجلس الادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت:

عضويات مجالس الادارة في الشركات المساهمة العامة		الاسم
المنصب	الشركة	
رئيس مجلس الادارة عضو	شركة حديد الاردن شركة الاولى للتأمين	م. محمد يوسف الطراونه
رئيس مجلس الادارة	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد محمد احمد العلوي
رئيس مجلس ادارة عضو	شركة اموال انفست شركة حديد الاردن	السيد طارق حمدي الطباع
نائب رئيس مجلس ادارة	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد معتز غالب ابو الحسن
عضو	شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات	السيد منذر مصطفى القيسي
عضو	شركة حديد الاردن	
عضو	شركة الصالحية للاستثمار والتطوير العقاري	

السيد محمد فهمي حمد	شركة الصالحية للاستثمار والتطوير العقاري	عضو
السيد راشد علي الزياني	شركة الصالحية للاستثمار والتطوير العقاري	عضو

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة:

الاسم	الصفة
السيد ياسين محمد حمد خليفات	ضابط ارتباط الحوكمة

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة:

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

ح- اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية والمحاسبية:

الاسم	الصفة	المؤهلات العلمية	الخبرات
السيد طارق حمدي الطباع لغاية 2017/7/25	رئيس اللجنة	بكالوريوس إدارة أعمال 1988	- امين صندوق غرفة تجارة عمان 2007 - 2011. - امين صندوق غرفة تجارة الاردن 2007 - 2011. - رئيس اللجنة المالية - مسجد الطباع.
السيد معتز غالب أبو الحسن من 2017/7/25	رئيس اللجنة	دبلوم إدارة أعمال وتنظيم الأعمال التجارية 2009	
السيد محمد فهمي حمد	عضو	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية 1996 محاسب قانوني معتمد (CPA)	- مدير تدقيق خارجي - شركة اندرسن 1996/8 - 2002/6. - مدير ادارة المخاطر - بنك البحرين الاسلامي 2002/7 - 2003/12. - مدير ادارة التدقيق الداخلي - بيت التمويل الكويتي - البحرين 2004/1 - 2005/11. - مدير ادارة الاستثمار - بيت التمويل الكويتي 2005/12 - 2015/12. - مدير تنفيذي مسئول عن عدد من الادارات المساندة 2016/1 حتى تاريخه.

<p>- مساعد الرئيس التنفيذي للشؤون المالية شركة الفوسفات الاردنية 2013 - 2017.</p> <p>- مدير مالي / مجموعة الغرير 2012 - 2013.</p> <p>- مدير مالي / شركة الثامر الفابضة 2010 - 2012.</p> <p>- مدير مالي / شركة الاستثمار والتنمية العقارية 2006 - 2007.</p> <p>- مدير مالي / شركة مدنت الاردن 1998 - 2000.</p> <p>- مدير مالي / شركة المعدات العالمية 1995 - 1998.</p>	<p>ماجستير إدارة أعمال 1999 بكالوريوس محاسبة 1992 شهادة (CMA)</p>	عضو	السيد رأفت عمر غباين من 2017/7/25
---	---	-----	--------------------------------------

ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافات، ولجنة الحوكمة، ولجنة ادارة المخاطر:
1- لجنة الترشيحات والمكافات:

الاسم	الصفة	الاجتماع الاول 2017/5/21		الاجتماع الثاني 2017/10/25	
		حضور	غياب	حضور	غياب
م. محمد يوسف الطراونه لغاية 2017/7/25	رئيساً	√			
السيد منذر مصطفى القيسي	عضواً	√			
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضواً	√			
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2017/7/25	رئيساً		√		
السيد منذر مصطفى القيسي	عضواً		√		
السيد معتز غالب ابو الحسن	عضواً		√		

2- لجنة الحوكمة:

الاسم	الصفة
السيدة وفاء سعيد بني مصطفى	رئيساً
السيد معتز غالب أبو الحسن	عضواً
السيد طارق حمدي الطباع	عضواً

3- لجنة ادارة المخاطر:

الاسم	الصفة
السيد منذر مصطفى القيسي	رئيساً
السيد راشد علي الزباني	عضواً
السيد محمد احمد العلاوي	عضواً

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

1- لجنة التدقيق:

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

الاجتماع الرابع 2017/10/25	الاجتماع الثالث 2017/7/25	الاجتماع الثاني 2017/4/22	الاجتماع الاول 2017/3/12	الاسم	الصفة
حضور	حضور	حضور	حضور		
	√	√	√	السيد طارق حمدي الطباع	رئيساً
	√	√	√	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضوا
	√	√	√	السيد محمد فهمي حمد	عضواً
√				السيد معتز غالب ابو الحسن	رئيساً
√				السيد محمد فهمي حمد	عضوا
√				السيد رافت عمر غباين	عضواً

2- لجنة الترشيحات والمكافات:

عدد اجتماعات اللجنة خلال السنة بلغ (2) اجتماع وفيما يلي كشف الحضور:

الاجتماع الثاني 2017/10/25	الاجتماع الاول 2017/5/21	الاسم	الصفة
حضور	حضور		
	√	م. محمد يوسف الطراونه لغاية 2017/7/25	رئيساً
	√	السيد منذر مصطفى القيسي	عضوا
	√	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضوا
√		السيدة وفاء سعيد بني مصطفى من 2017/7/25	رئيساً
√		السيد منذر مصطفى القيسي	عضواً
	√	السيد معتز غالب ابو الحسن	عضواً

3- لجنة الحوكمة: لم يتم عقد اي اجتماع منذ تشكيلها في 2017/7/25 وسيتم عقد اجتماعات لاحقا.

4- لجنة ادارة المخاطر: لم يتم عقد اي اجتماع منذ تشكيلها في 2017/7/25 وسيتم عقد اجتماعات لاحقا.

ك- بلغ عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة (4) اجتماعات.

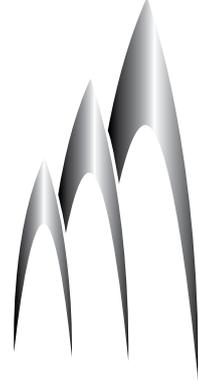
ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين:

الرقم	العضو	جلسة رقم 1		جلسة رقم 2		جلسة رقم 3		جلسة رقم 4		جلسة رقم 5		جلسة رقم 6		جلسة رقم 7		جلسة رقم 8		جلسة رقم 9	
		تاريخ	حضور																
1	م. محمد يوسف الطراونه	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
2	شركة سوسنه الخليج للتطوير والاستثمار العقاري ويمثلها السيد منذر مصطفى القيسي	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
3	شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها السيد راشد علي الزياتي	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
4	شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن ويمثلها السيد محمد فهمي حمد	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
5	شركة انتاركتيكا للتجارة العامة ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
6	شركة الشراع للتطوير العقاري الاستثمارات ويمثلها السيد طارق حمدي الطباع	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
7	شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري ويمثلها السيد معتز غالب ابو الحسن	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
8	شركة مادورا للتجارة العامة ويمثلها السيدة فداء سعيد بنى مصطفى	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
9	شركة العون المتطورة للصناعات الاسمنتية ويمثلها كل من : م. عيسى عطاالله الجعافرة لغاية 28/1/2017	26/1	✓	13/3	✓	22/4	✓	22/5	✓	6/6	✓	19/6	✓	25/7	✓	26/10	✓	20/11	✓
	السيد محمد عبد الرحيم السبوع	29/1/2017	✓																
	السيد عامر غانم الزريقات	3/5/2017	✓																
	السيد رأفت عمر غباين	22/7/2017	✓																
المجموع		9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓
حضور		9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓	9	✓
غياب		0		0		0		0		0		0		0		0		0	

رئيس مجلس الادارة
م. محمد الطراونه

مشروع برج المدينة / شركة برج المدينة للاستثمار والتطوير العقاري

مشروع شقق الشميساني / شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري



ديرة
DEERA

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في
٣١ كانون الأول ٢٠١٧
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

مجموعة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>البيان</u>
٤٤-٤٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤٥	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٦	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٧	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٤٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٧٥-٥٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. تم تدقيق القوائم المالية (للشركة التابعة) شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية من قبل مدقق حسابات آخر وكان قد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة للالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

تقييم الإستثمارات العقارية / أراضي

تشكل الإستثمارات في الأراضي ما نسبته ٥٣% من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم إجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الإستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى خبراء عقاريين واحتساب متوسط القيمة العادلة لتلك التقييمات وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للإستثمارات في الأراضي.

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

يتم قياس حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة على أساس طريقة حقوق الملكية ويتم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٥)، إن استثمار المجموعة في الشركات الحليفة وحصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة تشكل عنصر مهم من قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الموحدة ولقيام مدققين آخرين بإصدار قوائم مالية مدققة، كذلك حقيقة تملك الشركات الحليفة إستثمارات عقارية يتعين عليها إعادة تقييم تلك العقارات عند إعداد القوائم المالية لتحديد القيمة العادلة لها وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم الشركات بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في التقييم في قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر الاستثمار في الشركات الحليفة وتقرير حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة أمراً هاماً لتدقيقنا.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تم تدقيق حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة الذي يعتبر بنداً هاماً للقوائم المالية من خلال مراجعتنا للقوائم المالية المدققة الصادرة من مدققين آخرين وللمستندات المتوفرة لدى الإدارة المعززة للمبالغ المحتسبة، وناقشنا هذا مع الإدارة المالية للمجموعة، وشملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً الحصول على أدلة تدقيق مناسبة بشكل مباشر من خلال مراجعتنا للمستندات المعززة الهامة لبنود قائمة المركز المالي للشركات الحليفة.

مشاريع تحت التنفيذ

تتضمن القوائم المالية الموحدة مشاريع تحت التنفيذ بقيمة إجمالية ٨٥١ ٤١٧ ٣١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، حيث تشمل المشاريع تحت التنفيذ قيمة الأراضي وقيمة الأعمال تحت الإنجاز والكلف المتعلقة بها، ويتم تحميل التكاليف المباشرة التي تخص هذه المشاريع والتي يجب تأجيلها لحين استكمال المشروع. وبموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على المجموعة تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه المشاريع.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

شملت إجراءات التدقيق الحصول على العقود الخاصة بتملك تلك الأراضي بالإضافة على دراسة الدفعات التي تمت على حساب الاقتناء والبحث مع الإدارة لإمكانية استرداد المبالغ المصروفة عليها وإمكانية استكمال تنفيذ المشاريع في المستقبل أو استرداد المبالغ المدفوعة عليها.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبيد أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهريّة حتى وإن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتمال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم نيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود نيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

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

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٢ آذار ٢٠١٨



مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
٩١ ٠٧٤	١٢٠ ٣١٨	٣	موجودات غير متداولة
...	٨٢ ٥٠٠		ممتلكات ومعدات
١٣ ٥٥٢ ٤٧٨	٣١ ٤١٧ ٨٥١	٤	موجودات غير ملموسة
١٥ ١٨٤ ١٧٢	١٥ ٣٤٣ ٣١٥	٥	مشاركات تحت التنفيذ
٢٠ ٣٩٣ ٤١٢	٢٨ ٨٤٢ ٥٣١	٦	استثمار في شركات حليفة
٤ ٨٠٤ ٨٦٨	٤ ٨٠٩ ٣٦٨	٧	استثمارات عقارية
٢ ٤٠١ ٥٣١	١ ٩٤٥ ٠٢٥	٨	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
...	٩٨٧ ٩٠٢	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٥ ٧٤٠	١٤٦ ٤٢٤	١٠	أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة
٥٦ ٤٦٣ ٢٧٥	٨٣ ٦٩٥ ٢٣٤		شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
			مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٤ ٧١٢ ٦٠٩	٢ ٦٨٩ ٥٥٤	١١	عقارات معدة للبيع
٣٠٣ ٠١١	٩٨٠ ٠٩١	١٢	أرصدة مدينة أخرى
١٣٩ ٢٩٣	...	٣٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٧٨ ٢٦٢	٤٢ ٧٦٦		ذمم مدينة
...	٣٠٥ ٧٩٤	٩	أوراق قبض تستحق خلال السنة
١٤١ ٧٥٩	١١٥ ٣٧٤	١٠	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
١ ٣٢٣ ١٥٣	١٥٠ ١٥٧	١٣	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٦ ٧٩٨ ٠٨٧	٤ ٢٨٣ ٧٣٦		مجموع الموجودات المتداولة
٦٣ ٢٦١ ٣٦٢	٨٧ ٩٧٨ ٩٧٠		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٤	حقوق الملكية
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
١٦ ٤٠٠ ٠٠٠	١٦ ٤٠٠ ٠٠٠		علاوة إصدار
٢ ٧١٣ ٦٤٣	٢ ٧١٣ ٦٤٣		احتياطي إجباري
١٧٥ ١٥٧	١٧٥ ١٥٧		احتياطي اختياري
(٣ ٧١٩ ٣١٩)	(٣ ٥٢١ ٠١٦)		احتياطي القيمة العادلة
٥ ٦١٦ ٦٣٧	٤ ٧٨٦ ٧١٤		أرباح مدورة
٦١ ١٨٦ ١١٨	٦٠ ٥٥٤ ٤٩٨		مجموع حقوق المساهمين
...	٥ ٥٢٣		حقوق غير المسيطرين
٦١ ١٨٦ ١١٨	٦٠ ٥٦٠ ٠٢١		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
...	١٤ ٥٥٩ ٧٦١	١٥	قرض يستحق لأكثر من سنة
١ ٠٧٧ ٨٦٧	٢ ٠٠٩ ٧٩٨	١٦	تسهيلات ائتمانية بالمراجعة تستحق لأكثر من سنة
...	٤ ٦٩٣ ٠٦٩	٣٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة
١ ٠٧٧ ٨٦٧	٢١ ٢٦٢ ٦٢٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
...	١ ٧٤٠ ٢٣٩	١٥	قرض يستحق خلال السنة
٦٨٩ ٥٥٥	٣٦٩ ٥٤٨	١٦	تسهيلات ائتمانية بالمراجعة تستحق خلال السنة
٦٧ ٠٠٠	٧١ ٥٠٠	١٧	التزامات عقد استئجار تمويلي
...	٢ ٨٢٦ ٥١٧	٣٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة
٢٠ ٣٥٨	٣٩ ٣٨٢	١٨	مخصص ضريبة الدخل
١٧٧ ٤١٨	٢٩٧ ٣٢٩	١٩	أرصدة دائنة أخرى
٧ ٠٥٦	٢٠٩ ٢٣٣	٢٠	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٣٥ ٩٩٠	٥١٧ ٤٨١		ذمم دائنة
...	٥ ١٧٠		شيكات آجلة
...	٧٩ ٩٢٢	٢١	بنك دائن
٩٩٧ ٣٧٧	٦ ١٥٦ ٣٢١		مجموع المطلوبات المتداولة
٢ ٠٧٥ ٢٤٤	٢٧ ٤١٨ ٩٤٩		مجموع المطلوبات
٦٣ ٢٦١ ٣٦٢	٨٧ ٩٧٨ ٩٧٠		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاحات	
دينار	دينار		
١٣١٨١٩٠	٣٩٠٦١٦٦	٢٢	إيراد بيع عقارات معدة للبيع
(١٠٩٧٤٥٥)	(٣٤١٥٩٦٨)	٢٢	كلفة بيع عقارات معدة للبيع
٢٢٠٧٣٥	٤٩٠١٩٨	٢٢	مجمّل الربح
(٦٥٦٨٥٣)	(٧٥٨٣٣٨)	٢٣	مصاريف إدارية
٢٢٠٦٥٩	١٥٩١٤٣	٥	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٥٧٩٧١	٣٦٨٣٥	٢٤	إيرادات أخرى
(١٥٧٤٨٨)	(٧٢١٦٢)		خسارة السنة قبل الضريبة
(١٦٧٢٠)	(٣٥٧٤٤)	١٨	مخصص ضريبة الدخل
(١٧٤٢٠٨)	(١٠٧٩٠٦)		خسارة السنة
			تعود خسارة الفترة إلى
(١٧٤٢٠٨)	(١٠١٤٢٩)		مساهمي المجموعة
٠٠٠	(٦٤٧٧)		حقوق غير المسيطرين
(١٧٤٢٠٨)	(١٠٧٩٠٦)		
(٠,٠٠٤) دينار	(٠,٠٠٣) دينار	٢٥	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
(١٧٤ ٢٠٨)	(١٠٧ ٩٠٦)	خسارة السنة
٢١٥ ٥٩٥	(٢٩١ ٢٦٧)	بنود الدخل الشامل
(١ ٧٤٩ ٨٧٢)	(٢٣٨ ٩٢٤)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(١ ٧٠٨ ٤٨٥)	(٦٣٨ ٠٩٧)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		الخسارة والدخل الشامل للسنة
(١ ٧٠٨ ٤٨٥)	(٦٣١ ٦٢٠)	يعود الدخل الشامل إلى
٠٠٠	(٦ ٤٧٧)	مساهمي المجموعة
(١ ٧٠٨ ٤٨٥)	(٦٣٨ ٠٩٧)	حقوق غير المسيطرين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة البيرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق المساهمين	أرباح متدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	علاوة إصدار	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٦٤٨٩٤٦٠٣	٠٠٠	٦٤٨٩٤٦٠٣	٩٦٢٥٢٢١	(٤٠٠٧٨٥٩)	١٧٥١٥٧	٢٧٠٢٠٨٤	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(٢٠٠٠٠٠٠)	٠٠٠	(٢٠٠٠٠٠٠)	(٢٠٠٠٠٠٠)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	أرباح موزعة
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(١٧٤٩٨٧٢)	١٧٤٩٨٧٢	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسائر بيع موجودات
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	(٨٤٥٠٤)	٧٢٩٤٥	٠٠٠	١١٥٥٩	٠٠٠	٠٠٠	تحويلات
(١٧٠٨٤٨٥)	٠٠٠	(١٧٠٨٤٨٥)	(١٧٤٢٠٨)	(١٥٣٤٢٧٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	الخسارة والدخل الشامل للسنة
٦١١٨٦١١٨	٠٠٠	٦١١٨٦١١٨	٥٦١٦٢٣٧	(٣٧١٩٣١٩)	١٧٥١٥٧	٢٧١٣٦٤٣	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
١٢٠٠٠	١٢٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	حقوق غير المسيطرين
(١٠٧٩٠٦)	(٦٤٧٧)	(١٠١٤٢٩)	(١٠١٤٢٩)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسارة السنة
(٧٩١٢٦٧)	٠٠٠	(٧٩١٢٦٧)	٠٠٠	(٢٩١٢٦٧)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٢٣٨٩٢٤)	٠٠٠	(٢٣٨٩٢٤)	(٧٢٨٤٩٤)	٤٨٩٥٧٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	خسائر بيع موجودات مالية
٦٠٥٦٠٠٢١	٥٥٢٣	٦٠٥٥٤٤٩٨	٤٧٨٦٧١٤	(٣٥٢١٠١٦)	١٧٥١٥٧	٢٧١٣٦٤٣	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٦٤٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧

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

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧	ايضاحات
دينار	دينار	
(١٥٧ ٤٨٨)	(٧٢ ١٦٢)	
		الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة قبل الضريبة
		تعديلات
١٣ ١٣٠	٢٢ ٧١٣	٣ استهلاكات
...	(٦ ٧٤٩)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٢٢٠ ٦٥٩)	(١٥٩ ١٤٣)	٥ حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٢٢٠ ٧٣٥)	(٤٩٠ ١٩٨)	٢٢ ربح بيع عقارات معدة للبيع
(٢١ ٥٣٨)	(٨ ٨١٩)	٢٤ أرباح ودائع
		تغيرات في الموجودات والمطلوبات
(١٤٤ ٠٧٤)	(٥٦ ٣٨٨)	١١ عقارات معدة للبيع
١ ٣١٨ ١٩٠	٣ ٩٠٦ ١٦٦	٢٢ المتحصل من بيع عقارات معدة للبيع
٤١ ٠٨٨	(٦٧٧ ٠٨٠)	أرصدة مدينة أخرى
(١٢٤ ٦٣١)	١٣٩ ٢٩٣	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(١٢٩ ٨٨١)	١٣٥ ٤٩٦	ذمم مدينة
٢٥١ ٥٠١	(٨٤ ٢٩٩)	شيكات برسم التحصيل
...	(١ ٢٩٣ ٦٩٦)	أوراق قبض
(٦١٢)	(١٦ ٧٢٠)	١٨ ضريبة دخل مدفوعة
٥٨ ٢٠٠	١١٩ ٩١١	أرصدة دائنة أخرى
(٣٢٦ ٠٠٧)	٢٠٢ ١٧٧	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
(٥٢ ٧١٨)	٤٨١ ٤٩١	ذمم دائنة
٢٨٣ ٧٦٦	٢ ١٤١ ٩٩٣	
		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٧٤ ٤٢٣)	(٥١ ٩٥٨)	٣ شراء ممتلكات ومعدات
٤٠٩	٦ ٧٥٠	بيع ممتلكات ومعدات
...	(٨٢ ٥٠٠)	موجودات غير ملموسة
(٨٥٨ ٣١٠)	(١٩ ٢٠١ ٨٩٨)	٤ مشاريع تحت التنفيذ
(٦٦ ٥٢٢)	(٨ ٤٤٩ ١١٩)	استثمارات عقارية
(٥ ٥٠٠)	...	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٥٣ ٣٢١	٢٧٢ ٩٧٩	بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
...	(٣٤٦ ٦٦٤)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢١ ٥٣٨	٨ ٨١٩	٢٤ أرباح ودائع مقبوضة
(٩٢٩ ٠٣٧)	(٢٧ ٨٤٣ ٥٩١)	
		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٤٩٦ ١٣٦)	٧٩ ٩٢٢	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
...	١٦ ٣٠٠	قرض
...	٦١١ ٩٢٤	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
...	٧ ٥١٩ ٥٨٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٢ ٠٠٠ ٠٠٠)	...	توزيعات أرباح
...	١٢ ٠٠٠	حقوق غير المسيطرين
(٢٦٩ ٤٧٩)	٥ ١٧٠	شيكات آجلة
(٢ ٧٦٥ ٦١٥)	٢٤ ٥٢٨ ٦٠٢	
(٣ ٤١٠ ٨٨٦)	(١ ١٧٢ ٩٩٦)	
٤ ٧٣٤ ٠٣٩	١ ٣٢٣ ١٥٣	١٣ صافي التغير في النقد وما في حكمه
١ ٣٢٣ ١٥٣	١٥٠ ١٥٧	١٣ النقد وما في حكمه في أول كانون الثاني
		١٣ النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٤ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(١) عام

تأسست شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤١٠) برأسمال قدره ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار.

من أهم غايات المجموعة المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، تمويل الشركات الحليفة والتابعة، رهن أموال المجموعة المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والأنظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق مصلحة المجموعة، تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الأسهم والسندات والأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٢ آذار ٢٠١٨ وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٣٣ أ).

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

نسبة التملك	نسبة التملك	النشاط الرئيسي	رأس المال دينار	
٢٠١٦	٢٠١٧			
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٨ ٢٣٨	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	٥ ٣٤٠ ٣٨٤	شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	مقاولات	١٥٠.٠٠٠	شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠٠.٠٠٠	شركة الفوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري
-	%٧٦	سياحية	٥٠.٠٠٠	شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري
%١٠٠	%١٠٠	عقارية	١٠.٠٠٠	شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم، يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف عن السيطرة.

لغرض توحيد القوائم المالية يتم إلغاء الأرباح والخسائر للشركات الحليفة المحاسب عنها بطريقة الملكية والناجئة عن التعامل مع الشركة المستثمرة مقابل حساب الاستثمار في الشركات الحليفة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعودت تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل الرئيس التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعودت تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استبعاد كلفة الموجودات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة فترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم استهلاك الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المؤوية التالية:

	%
أجهزة ومعدات	١٥
أثاث ومفروشات	١٥
سيارات	١٥
كرفانات	١٠

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الأراضي وكلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية الطبيعية.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبنء منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة والأرباح المعترف بها، عندها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

استثمار في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، ويظهر الاستثمار في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

يظهر الاستثمار في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركات الحليفة ولا يتم أطفاؤها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

تملك شركة تابعة

يتم تسجيل تملك شركة تابعة باستخدام طريقة التملك. ويتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين في الشركة بالكامل.

في حال تملك شركة تابعة على مراحل يتم إعادة تقييم حصة المجموعة بالقيمة العادلة كما في تاريخ التملك ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة. هذا ويتم استخدام حصة المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض احتساب الشهرة.

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة أو بحصتهم من صافي موجودات الشركة المملوكة ويتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي القيمة العادلة للموجودات المملوكة والمطلوبات القائمة ويتم تسجيلها بعد تنزيل أي مخصص تدني في القيمة.

تمثل الزيادة في حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة عن كلفة التملك شهرة سلبية ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الموحدة. تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

استثمارات عقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج الكلفة، الاستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

ذمم مدينة

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي.

يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسجيلها خلال فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسملتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المرابحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

عقود الاستئجار التمويلي

تصنف عقود الاستئجار والتي تتطلب شروط التعاقد فيها على تحمل المستأجر بصورة جوهرية لجميع المخاطر والمنافع المترتبة على الملكية كعقود استئجار تمويلي.

عند الاعتراف الأولي يتم قياس الموجودات المستأجرة بعقود استئجار تمويلي بالمبلغ المساوي للقيمة العادلة لتلك الموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل، لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم المحاسبة عن تلك الموجودات باتباع السياسة المحاسبية التي تنطبق على تلك الموجودات حسب طبيعتها. يتم استهلاك الموجودات المرسلة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

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

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

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

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

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

التقاص

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

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المشترك في قائمة الدخل الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات للموظفين وفقاً لتعليمات المجموعة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي والشقق المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحاً منها الخصومات ويتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي والشقق للمشتري وألا تحفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي والشقق المباعة وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، واحتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع ويمكن قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات عقود الإنشاءات وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز على أساس التكلفة يضاف إليها نسبة مئوية من هذه التكلفة ويتم إثبات الإيرادات والمصاريف الأخرى طبقاً لأساس الاستحقاق.

يتم تسجيل العمولات كإيرادات عند تقديم الخدمات المتعلقة بها، ويتم الاعتراف بأرباح أسهم الشركات عند تحققها (إقرارها من الهيئة العامة للمساهمين).

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحتمل تراجع عائدها.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم اليقين وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الموحدة. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة.

يتم تكوين مخصص لفاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(٣) ممتلكات ومعدات					
المجموع	كرفانات	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
الكلفة					
٢٩٧ ٨١٢	٦ ٩٠٠	٨٦ ٣٥٠	١٤٣ ٠٥٩	٦١ ٥٠٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٥١ ٩٥٨	...	٢٠ ٢٣٩	١١ ٢٦٥	٢٠ ٤٥٤	إضافات
(١٣ ٠٧٩)	...	(١٢ ٠٠٠)	٠٠٠	(١ ٠٧٩)	استبعادات
<u>٣٣٦ ٦٩١</u>	<u>٦ ٩٠٠</u>	<u>٩٤ ٥٨٩</u>	<u>١٥٤ ٣٢٤</u>	<u>٨٠ ٨٧٨</u>	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
الاستهلاك المتراكم					
٢٠٦ ٧٣٨	٥ ٥٦٤	٢١ ١٧١	١٣٨ ٥٣٩	٤١ ٤٦٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٢٢ ٧١٣	٤٩٨	١٢ ٧٢٢	٣ ٣٤٩	٦ ١٤٤	استهلاك السنة
(١٣ ٠٧٨)	...	(١٢ ٠٠٠)	٠٠٠	(١ ٠٧٨)	استهلاك مستبعد
<u>٢١٦ ٣٧٣</u>	<u>٦ ٠٦٢</u>	<u>٢١ ٨٩٣</u>	<u>١٤١ ٨٨٨</u>	<u>٤٦ ٥٣٠</u>	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
صافي القيمة الدفترية					
٩١ ٠٧٤	١ ٣٣٦	٦٥ ١٧٩	٤ ٥٢٠	٢٠ ٠٣٩	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
<u>١٢٠ ٣١٨</u>	<u>٨٣٨</u>	<u>٧٢ ٦٩٦</u>	<u>١٢ ٤٣٦</u>	<u>٣٤ ٣٤٨</u>	٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
٤ ٢٤٢ ٣٠٩	١٣ ٩٣٠ ٣٤٩
٩ ٣١٠ ١٦٩	١٧ ٤٨٧ ٥٠٢
<u>١٣ ٥٥٢ ٤٧٨</u>	<u>٣١ ٤١٧ ٨٥١</u>

أراضي
تكاليف إنشاءات

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
١٢ ٦٩٤ ١٦٨	١٣ ٥٥٢ ٤٧٨
٨٥٨ ٣١٠	١٩ ٢٠١ ٨٩٨
٠٠٠	(١ ٣٣٦ ٥٢٥)
<u>١٣ ٥٥٢ ٤٧٨</u>	<u>٣١ ٤١٧ ٨٥١</u>

الرصيد في بداية السنة
إضافات
المحول إلى عقارات معدة للبيع
الرصيد في نهاية السنة

يمثل هذا البند كلفة أراضي وأعمال التصاميم والإنشاءات والمصاريف المباشرة الأخرى لغاية تنفيذ مشروع البرج التجاري الخاص بشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بموجب عقد استئجار تمويلي لقطعة أرض مع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتاريخ ٤ أيلول ٢٠٠٨، ومشروع نادي ديونز حيث قامت شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتأسيس شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية بتاريخ ١٣ حزيران ٢٠١٧.

تبلغ الكلفة المتوقعة لإنهاء المشاريع ٢ ٨٥٠ ٠٠٠ دينار، وتتضمن المشاريع نادي سيحي ورياضي وبرج تجاري يتوقع الانتهاء من المشاريع خلال سنة ٢٠١٨.

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٢٦٦ ٥٦١ ١٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠١٦: ٥ ٢٨٩ ٥٦٥ دينار).

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(٥) استثمار في شركات حليفة

٢٠١٦	٢٠١٧	نسبة الملكية		طبيعة النشاط	
		٢٠١٦	٢٠١٧		
دينار	دينار	%٤٩	%٤٩	عقارية	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٨ ٩٥٨ ٠٠٦	٩ ١٤٩ ٠٨٨	%٤٩	%٤٩	عقارية	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٦ ٢٢٦ ١٦٦	٦ ١٩٤ ٢٢٧				
<u>١٥ ١٨٤ ١٧٢</u>	<u>١٥ ٣٤٣ ٣١٥</u>				

إن تفاصيل الحركة على بند استثمار في شركات حليفة كما يلي:

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة
دينار	دينار	دينار
٨ ٩٥٨ ٠٠٦	٢٤٣ ٢٦٢	٨ ٧١٤ ٧٤٤
٦ ٢٢٦ ١٦٦	(٢٢ ٦٠٣)	٦ ٢٤٨ ٧٦٩
<u>١٥ ١٨٤ ١٧٢</u>	<u>٢٢٠ ٦٥٩</u>	<u>١٤ ٩٦٣ ٥١٣</u>
٩ ١٤٩ ٠٨٨	١٩١ ٠٨٢	٨ ٩٥٨ ٠٠٦
٦ ١٩٤ ٢٢٧	(٣١ ٩٣٩)	٦ ٢٢٦ ١٦٦
<u>١٥ ٣٤٣ ٣١٥</u>	<u>١٥٩ ١٤٣</u>	<u>١٥ ١٨٤ ١٧٢</u>

٣١ كانون الأول ٢٠١٦

شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

شركة روابي الديرة	شركة لؤلؤة الديرة
دينار	دينار
٥١ ٢١٦	٤ ٣٣٧ ٧٨٢
١٣ ٧٧٤ ٢٠٤	١٤ ٨٩٨ ٥٧١
(٦٢ ١٣٣)	(١٤٦ ٢٧٩)
<u>١٣ ٧٦٣ ٢٨٧</u>	<u>١٩ ٠٩٠ ٠٧٤</u>
١٣ ١٧٤ ٢٠٤	٤ ٠٤٤ ٤٨٨
٦٥٤ ٢٤٧	١٤ ٨٩٨ ٥٤٩
(١٣٠ ٣٤٥)	(٩ ٦٣٤)
<u>١٣ ٦٩٨ ١٠٦</u>	<u>١٨ ٩٣٣ ٤٠٣</u>

٢٠١٦

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

٢٠١٧

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

نتائج أعمال الشركات الحليفة:

شركة روابي الديرة دينار	شركة لولوة الديرة دينار	
٠٠٠	٢٠٤٠٠٠٠	٢٠١٦ إيرادات تشغيلية
٠٠٠	(١٨٩٢٠٧٥)	كلفة إيرادات
(٤٦١٢٨)	(١٩٣٢٥٦)	مصاريف إدارية
٠٠٠	(٢٦١٨٨)	مخصص تدني
٠٠٠	٣٢٨٨	إيرادات أخرى
(٤٦١٢٨)	(٦٨٢٣١)	خسارة السنة
٠٠٠	١٧٤٠٠٠٠	٢٠١٧ إيرادات تشغيلية
٠٠٠	(١٧٩٧١٩٩)	كلفة إيرادات
(٦٥١٨١)	(١١٩٩٥٧)	مصاريف إدارية
٠٠٠	٢٠٤٨٥	إيرادات أخرى
(٦٥١٨١)	(١٥٦٦٧١)	خسارة السنة

(٦) استثمارات عقارية

٢٠١٦ دينار	٢٠١٧ دينار	
٢٠٣٩٣٤١٢	٢٨٨١٦٩٤٩	استثمارات في الأراضي
٠٠٠	٢٥٥٨٢	هنجر
٢٠٣٩٣٤١٢	٢٨٨٤٢٥٣١	

بلغت القيمة العادلة للأراضي ٩٤٥ ٤٥٢ ٤٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.
(٢٠١٦: ٤٤١ ٤٤٣ ٣٣ دينار).

(٧) ممتلكات بموجب عقود استئجار تمويلي

٢٠١٦ دينار	٢٠١٧ دينار	
٣٦٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠٠	كلفة الأراضي
٨٧٨١٦٠	٨٨٢٦٦٠	تكاليف تمويل مرسلة
٣٢٦٧٠٨	٣٢٦٧٠٨	مصاريف مرسلة
٤٨٠٤٨٦٨	٤٨٠٩٣٦٨	

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري بتوقيع عقد استئجار تمويلي لقطع أراضي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ٢٠١١ بقيمة ٣٦٠٠٠٠٠ دينار. تم دفع مبلغ ٨٥٠٠٠٠ دينار بتاريخ توقيع العقد من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٤.

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٤ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٣٠٠٠٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٥٤٠٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٥.

قامت شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري خلال سنة ٢٠١٥ بإعادة جدولة عقد الاستئجار التمويلي. تم دفع مبلغ ٥٤٧٠٠٠ دينار بتاريخ الجدولة من قبل شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٦٠٥٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٦، بتاريخ ١٩ تموز ٢٠١٦ تم جدولة الرصيد المتبقي على أن يسدد المبلغ المتبقي بقسط واحد يبلغ ٦٧٠٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٧، خلال سنة ٢٠١٧ تم إعادة جدولة الرصيد المتبقي على أن يسدد المبلغ بقسط واحد بقيمة ٧١٥٠٠ دينار بتاريخ ١٥ أيار ٢٠١٨.

بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستأجرة ٩٢٥ ٢٥٤ ٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين. (٢٠١٦: ٦٠٠ ٥٦١ ٦ دينار).

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(٨) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
٢ ١٥٠ ٩٦٨	١ ٨١٩ ٤٦٢
٢٥٠ ٥٦٣	١٢٥ ٥٦٣
٢ ٤٠١ ٥٣١	١ ٩٤٥ ٠٢٥

أسهم متوفر لها أسعار سوقية
أسهم غير متوفر لها أسعار سوقية

(٩) أوراق قبض

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
...	٩ ٧١٦
...	٦٧ ١٣٨
...	٧٦ ٦١٤
...	٧٦ ١١٤
...	٧٦ ٢١٢
...	٢٨٦ ٣٨٨
...	٢٥٩ ٦٠٤
...	٢٣٤ ٨٢٤
...	١٧٢ ٤٧١
...	٣٠ ١٨٠
...	٤ ٤٣٥
...	١ ٢٩٣ ٦٩٦

مستحقة ومتأخرة السداد
١ - ٣ أشهر
٤ - ٦ أشهر
٧ - ٩ أشهر
١٠ - ١٢ شهر
٢٠١٩
٢٠٢٠
٢٠٢١
٢٠٢٢
٢٠٢٣
٢٠٢٤

(١٠) شبكات برسم التحصيل

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
٤٥ ٩١٥	٢٧ ٣٠٩
٣٤ ٩١٦	٢٢ ٥٨٧
٣٤ ٩١٦	٣٨ ٨٥٠
٢٦ ٠١٢	٢٦ ٦٢٨
٣٥ ٧٤٠	١٠٥ ٦١٢
...	٢٣ ٥٠٨
...	١٤ ٠٦٤
...	٣ ٢٤٠
١٧٧ ٤٩٩	٢٦١ ٧٩٨

١ - ٣ أشهر
٤ - ٦ أشهر
٧ - ٩ أشهر
١٠ - ١٢ شهر
٢٠١٩
٢٠٢٠
٢٠٢١
٢٠٢٢

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(١١) عقارات معدة للبيع

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٤ ٧١٢ ٦٠٩	٢ ٦٨٩ ٥٥٤	شقق سكنية *

إن تفاصيل الحركة على بند عقارات معدة للبيع كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٥ ٦٦٥ ٩٩٠	٤ ٧١٢ ٦٠٩	الرصيد في بداية السنة
١٤٤ ٠٧٤	٥٦ ٣٨٨	إضافات
٠٠٠	١ ٣٣٦ ٥٢٥	المحول من مشاريع تحت التنفيذ
(١ ٠٩٧ ٤٥٥)	(٣ ٤١٥ ٩٦٨)	المحول إلى كلفة مبيعات
٤ ٧١٢ ٦٠٩	٢ ٦٨٩ ٥٥٤	الرصيد في نهاية السنة

* يمثل هذا البند مشروع الشقق السكنية لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري مطروحاً منها قيود التوحيد.

بلغت القيمة العادلة للشقق السكنية ٧٨٠ ٢٢٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وفقاً لمتوسط تقييم خبيرين عقاريين معتمدين.

(١٢) أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٠٠٠	٤٦١ ٥٥٠	تأمينات نقدية
١٣٥ ٨٩٠	٣٥٣ ٢٣٤	دفعات مقدمة موردين
١٢٠ ٠٢١	١١٧ ٩٨١	تأمينات مستردة
٤٤ ٥٦٩	٤٤ ٥٦٩	شقق متاجرة
١٣ ٣٨١	١٤ ٤١٠	أمانات ضريبة دخل
٢٤ ٦٠٤	١١ ١٤٠	ذمم موظفين
٠٠٠	٨ ٣٨٥	أمانات ضريبة مبيعات
٠٠٠	٧ ٥٧٣	دفعات على حساب استثمار
٩ ١١٥	٣ ٦٢٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٠٠٠	٢ ١٩٦	إيرادات مستحقة القبض
٣٤٧ ٥٨٠	١ ٠٢٤ ٦٦٠	
(٤٤ ٥٦٩)	(٤٤ ٥٦٩)	مخصص تدني
٣٠٣ ٠١١	٩٨٠ ٠٩١	

(١٣) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٩٧ ٣٤٠	١١ ٧٣١	نقد في الصندوق
٧٤٧ ٤٦١	١٦١	حسابات ودائع *
٤٧٧ ٥٠٠	١٣٧ ٤٦٦	حسابات جارية
٨٥٢	٧٩٩	حسابات توفير
١ ٣٢٣ ١٥٣	١٥٠ ١٥٧	

* تتراوح معدلات العوائد السنوية على حسابات الودائع من ٢,٩% إلى ٣,١%، تستحق هذه الحسابات خلال مدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر من تاريخ نشوئها.

١٤) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمكتتب به والمدفوع ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ٤٠.٠٠٠.٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ١٦.٤٠٠.٠٠٠ دينار وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠% من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥% من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة ويعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

١٥) قرض

٢٠١٦		٢٠١٧	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
...	...	١٤٥٥٩٧٦١	١٧٤٠٢٣٩

بنك المال الأردني

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على قرض من بنك المال الأردني بقيمة ١٦.٣٠٠.٠٠٠ دينار وبفائدة تتراوح بين ٦,٥% إلى ٧% سنوياً وبدون عمولة وذلك لتمويل شراء قطعة الأرض رقم (١٢٠٠) حوض الغباشة من أراضي جنوب عمان قرية البادودة والمباني المقامة عليها، وهي بكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ورهن قطعة الأرض، على أن يسدد القرض بموجب أقساط شهرية عددها ٩٠ قسط قيمة كل قسط ٢٣٠.٠٥٠ دينار شاملة الفوائد، يستحق القسط الأول بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨.

(١٦) تسهيلات ائتمانية بالمرابحة

٢٠١٦		٢٠١٧	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
١٠٧٧ ٨٦٧	٦٨٩ ٥٥٥	١ ٣٥١ ٨٣٣	٣٦٩ ٥٤٨
٠٠٠	٠٠٠	٦٥٧ ٩٦٥	٠٠٠
١٠٧٧ ٨٦٧	٦٨٩ ٥٥٥	٢ ٠٠٩ ٧٩٨	٣٦٩ ٥٤٨

البنك الإسلامي الأردني
بنك صفوة الإسلامي

حصلت شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تسهيلات ائتمانية بالمرابحة من البنك الإسلامي الأردني لتمويل مشروع الشركة بسقف ٨ ٨٥٠ ٠٠٠ دينار وبنسبة مرابحة ٦,٨% سنوياً من قيمة التسهيلات ولمدة سبعة سنوات متضمنة فترة سماح لمدة سنتين، التسهيلات ممنوحة بضمانة رهن من الدرجة الأولى للأرض المقام عليها المشروع، خلال سنة ٢٠١٧ قامت الشركة بإعادة جدولة الرصيد المستحق بحيث يتم سداد الرصيد القائم على ٤٨ قسط شهري قيمة كل قسط ٣٩ ٠٠٠ دينار، يستحق القسط الأول بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٨ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٢٩ كانون الثاني ٢٠٢٢.

حصلت شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية خلال سنة ٢٠١٧ على وكالة أساس لتمويل استيراد بضاعة على أساس كل من حساب المفتوح أو/ الاعتماد المستندي و/ أو مستندات الشيكات برسم التحصيل بسقف ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وذلك للقيام بأعمال صيانة وتطوير وتشغيل مباني نادي ديونز السياحي حيث يتم تسديد كل عملية تمويل ضمن السقف الممنوح خلال ٥ سنوات بموجب ١٠ أقساط نصف سنوية وذلك بضمان الرهن العقاري من الدرجة الأولى بمبلغ ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم (٣٦) حوض أبو ركة رقم (٢٣) من أراضي السلط وبالكفالة الشخصية لرئيس مجلس إدارة المجموعة السيد محمد يوسف الطراونة وكفالة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

(١٧) التزامات عقد استئجار تمويلي

٢٠١٦	٢٠١٧
دينار	دينار
٥٠ ٠٠٠	٥٠ ٠٠٠
١٧ ٠٠٠	٢١ ٥٠٠
٦٧ ٠٠٠	٧١ ٥٠٠

التزام عقد استئجار تمويلي
أقساط أجرة مستحقة

تمثل رصيد الالتزامات المستحقة على المجموعة من التزامات استئجار تمويلي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

١٨) ضريبة الدخل

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري، شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته اللاحقة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب الخسائر الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

شركة الزنق للاستثمار والتطوير العقاري، شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري، شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري، شركة

القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب الخسائر الضريبية.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري، شركة التمانم للاستثمار والتطوير العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب الخسائر الضريبية.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب الخسائر الضريبية.

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٤ ٢٥٠	٢٠ ٣٥٨	رصيد بداية السنة
١٦ ٧٢٠	٣٥ ٧٤٤	ضريبة الدخل المستحقة
(٦١٢)	(١٦ ٧٢٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
٢٠ ٣٥٨	٣٩ ٣٨٢	رصيد نهاية السنة

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
(١٥٧ ٤٨٨)	(٧٢ ١٦٢)	الخسارة المحاسبية
٢٤١ ٠٨٦	٢٥٠ ٨٨٢	صافي خسائر وإيرادات غير خاضعة
٨٣ ٥٩٨	١٧٨ ٧٢٠	الربح الضريبي

(١٩) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٤١ ٠٨٣	١١٩ ٦٧٩	مصاريف مستحقة
١٠٣ ٧٨٤	٩٢ ٣٢٩	أمانات مساهمين
٤ ٢٧٩	٤١ ٩١٢	أمانات الضمان الاجتماعي
٢١ ٠٤٥	٢٩ ٦٩٤	محتجزات مقاولين
١ ٩١٦	٨ ٩٤٤	أمانات ضريبة الدخل
٤ ٧٠٤	٤ ٧٠٤	مخصص قضايا
٦٠٧	٦٧	أخرى
١٧٧ ٤١٨	٢٩٧ ٣٢٩	

(٢٠) دفعات مقدمة على حساب بيع شقق

تمثل رصيد الدفعات المستلمة على حساب مبيعات من مشروع شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

(٢١) بنك دائن

٢٠١٦		٢٠١٧		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٧٩ ٩٢٢	بنك صفوة الإسلامي

(٢٢) إيرادات تشغيلية

مجمّل الربح	كلفة الإيرادات	إيرادات	
دينار	دينار	دينار	
٣٨٤ ٧٦٦	(٣ ٠٨٧ ٧٥٠)	٣ ٤٧٢ ٥١٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
١٠٥ ٤٣٢	(٣٢٨ ٢١٨)	٤٣٣ ٦٥٠	شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري
٤٩٠ ١٩٨	(٣ ٤١٥ ٩٦٨)	٣ ٩٠٦ ١٦٦	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٢٢٠ ٧٣٥	(١ ٠٩٧ ٤٥٥)	١ ٣١٨ ١٩٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
			شركة الإطالة للاستثمار والتطوير العقاري

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٣ مصاريف إدارية

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٢٣٠ ٨١٩	٣٤٧ ٢٤٠	رواتب وأجور
٦١ ٦٢٦	٦٤ ٨٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٥٥ ٤١٦	٥٧ ١٦٤	أتعاب مهنية
٣٨ ٩١٨	٤٤ ٥٨٩	رسوم ورخص
١٩ ٢٧٣	٣٧ ٥٣٠	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
٢٣ ٤٧٥	٣٤ ٤٩٢	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
٣٣ ٤٠٠	٣٠ ٩١٢	إيجار
٢٧ ٤٤٦	٢٦ ٠٩٧	دعاية وإعلان
١٣ ١٣٠	٢٢ ٧١٣	استهلاك
١٢ ٨٤٨	١٢ ٧٩٣	كهرباء ومياه
٢٠ ٠٦٠	١١ ٨٢٧	أخرى
٠٠٠	١٠ ٢٠٠	عمولات
٢ ٥٣١	٩ ٣٧٠	سفر وتنقلات
١٢ ٦٤١	٩ ٢٨٥	صيانة
٩ ٢٥٠	٩ ٢٥٠	تبرعات
٧ ٦٥٤	٨ ٢٤٦	ضريبة دخل سنوات سابقة
٥ ٤٣٦	٨ ٠٠٩	قرطاسية ومطبوعات
٣ ١٥٥	٤ ٨١٢	بريد وهاتف
٥ ٩٣٧	٤ ٦١٩	ضيافة
٧٨٢	٣ ٤٤٨	بنكية
٣٠ ٥٠٤	٩٤٢	مصاريف سنوات سابقة
١٤ ٠٢٤	٠٠٠	أمن وحماية
٣ ٥٢٨	٠٠٠	فروقات عملة
٢٥ ٠٠٠	٠٠٠	قضايا عمالية
٦٥٦ ٨٥٣	٧٥٨ ٣٣٨	

٢٤ إيرادات أخرى

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
٢١ ٥٣٨	٨ ٨١٩	أرباح ودائع
٢١ ٣١٤	٣ ٩٨٥	إيراد توزيعات أسهم الشركات
٠٠٠	٦ ٧٤٩	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
١٥ ١١٩	١٧ ٢٨٢	أخرى
٥٧ ٩٧١	٣٦ ٨٣٥	

٢٥ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
(١٧٤ ٢٠٨)	(١٠١ ٤٢٩)	خسارة السنة
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
(١٠٠ ٠٠٤) دينار	(١٠١ ٤٢٩) دينار	

٢٦) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر تقلب أسعار العملات

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

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم المدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وأرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في أدوات الدين.

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
١ ٢٢٥ ٨١٣	١٣٨ ٤٢٦	أرصدة لدى البنوك
١٧٧ ٤٩٩	٢٦١ ٧٩٨	شيكات برسم التحصيل
٠٠٠	١ ٢٩٣ ٦٩٦	أوراق قبض
١٧٨ ٢٦٢	٤٢ ٧٦٦	ذمم مدينة
١٣٩ ٢٩٣	٠٠٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٩٣ ٨٩٦	٩٧٦ ٤٦٩	أرصدة مدينة أخرى
<u>٢ ٠١٤ ٧٦٣</u>	<u>٢ ٧١٣ ١٥٥</u>	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة ولا يوجد تأثير مادي لهذا النوع من المخاطر على المجموعة وذلك بأن المجموعة تحافظ على وجود تسهيلات ائتمانية.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على أساس السنة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
			٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٣٥ ٩٩٠	...	٣٥ ٩٩٠	ذمم دائنة
٧ ٠٥٦	...	٧ ٠٥٦	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٦٧ ٠٠٠	...	٦٧ ٠٠٠	التزامات عقد استئجار تمويلي
١٧٧ ٤١٨	...	١٧٧ ٤١٨	أرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٣٥٨	...	٢٠ ٣٥٨	مخصص ضريبة الدخل
١ ٧٦٧ ٤٢٢	١ ٠٧٧ ٨٦٧	٦٨٩ ٥٥٥	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
٢ ٠٧٥ ٢٤٤	١ ٠٧٧ ٨٦٧	٩٩٧ ٣٧٧	
			٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥ ١٧٠	...	٥ ١٧٠	شيكات آجلة
٥١٧ ٤٨١	...	٥١٧ ٤٨١	ذمم دائنة
٢٠٩ ٢٣٣	...	٢٠٩ ٢٣٣	دفعات مقدمة على حساب بيع شقق
٢٩٧ ٣٢٩	...	٢٩٧ ٣٢٩	أرصدة دائنة أخرى
٣٩ ٣٨٢	...	٣٩ ٣٨٢	مخصص ضريبة الدخل
٧ ٥١٩ ٥٨٦	٤ ٦٩٣ ٠٦٩	٢ ٨٢٦ ٥١٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٧٩ ٩٢٢	...	٧٩ ٩٢٢	بنك دائن
٧١ ٥٠٠	...	٧١ ٥٠٠	التزامات عقد استئجار تمويلي
٢ ٣٧٩ ٣٤٦	٢ ٠٠٩ ٧٩٨	٣٦٩ ٥٤٨	تسهيلات ائتمانية بالمرابحة
١٦ ٣٠٠ ٠٠٠	١٤ ٥٥٩ ٧٦١	١ ٧٤٠ ٢٣٩	قرض
٢٧ ٤١٨ ٩٤٩	٢١ ٢٦٢ ٦٢٨	٦ ١٥٦ ٣٢١	

٢٧) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وشيكات برسم التحصيل وأوراق قبض وذمم مدينة ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنك دائن وشيكات آجلة وذمم دائنة ودفعات مقدمة على حساب بيع شقق وأرصدة دائنة أخرى ومخصص ضريبة الدخل ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة والتزامات عقد استئجار تمويلي وتسهيلات ائتمانية بالمرابحة وقرض.

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

٢٨) مستويات القيمة العادلة

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة استناداً إلى طريقة التقييم، حيث يتم تعريف المستويات المختلفة على النحو التالي:

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) لأصول أو التزامات متطابقة في أسواق نشطة.

المستوى ٢: معلومات عن السعر المعلن المتضمن في المستوى ١ والذي يتم رسده للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣: معلومات عن الأصل أو الالتزام لا تستند إلى تلك المرصودة من السوق (معلومات غير ظاهرة).

المستوى ١ دينار	المستوى ٢ دينار	المستوى ٣ دينار	المجموع دينار
٢١٥٠٩٦٨	٢٥٠٥٦٣	٠٠٠	٢٤٠١٥٣١
١٨١٩٤٦٢	١٢٥٥٦٣	٠٠٠	١٩٤٥٠٢٥

٣١ كانون الأول ٢٠١٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٣١ كانون الأول ٢٠١٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة

٢٩) التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيئات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

القطاع الجغرافي: تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

القطاع التشغيلي: وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التي تتمثل بالعقارات والمقاولات والاستثمارات.

عقارات دينار	مقاولات دينار	استثمارات دينار	المجموع دينار
٢٢٥٢٢٠	٧٠٤	٢١٣١٤	٢٤٧٢٣٨
٠٠٠	٩٩٣٠	٠٠٠	٩٩٣٠
٢٢٥٢٢٠	١٠٦٣٤	٢١٣١٤	٢٥٧١٦٨
(٥٨٠٩٢٠)	(٧٥٩٣٣)	٠٠٠	(٦٥٦٨٥٣)
٢٢٠٦٥٩	٠٠٠	٠٠٠	٢٢٠٦٥٩
٢١٥٣٨	٠٠٠	٠٠٠	٢١٥٣٨
(١١٣٥٠٣)	(٦٥٢٩٩)	٢١٣١٤	(١٥٧٤٨٨)
٦٠٦٠١٧١٣	٢٥٨١١٧	٢٤٠١٥٣١	٦٣٢٦١٣٦١
١٥١٨٤١٧٢	٠٠٠	٠٠٠	١٥١٨٤١٧٢
٢٠٤٧٤٨١	٢٧٧٦٢	٠٠٠	٢٠٧٥٢٤٣
٧٤٣٧٣	٧٥٠	٠٠٠	٧٥١٢٣

٣١ كانون الأول ٢٠١٦

صافي إيرادات القطاع الخارجية
صافي إيرادات بين القطاعات

إجمالي إيرادات القطاع

مصاريف إدارية

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

أرباح ودائع

(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة

إجمالي موجودات القطاع

استثمار في شركات حليفة

إجمالي مطلوبات القطاع

مصاريف رأسمالية

مجموعة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

المجموع دينار	استثمارات دينار	مقاولات دينار	عقارات دينار	
٥١٨ ٢١٤	٧ ٠٠٠	٠٠٠	٥١١ ٢١٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٥١٨ ٢١٤	٧ ٠٠٠	٠٠٠	٥١١ ٢١٤	صافي إيرادات القطاع الخارجية
(٧٥٨ ٣٣٨)	(٣٣ ٩٨٧)	(٢٦ ٣٨٥)	(٦٩٧ ٩٦٦)	إجمالي إيرادات القطاع
١٥٩ ١٤٣	٠٠٠	٠٠٠	١٥٩ ١٤٣	مصاريف إدارية
٨ ٨١٩	٠٠٠	٠٠٠	٨ ٨١٩	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٧٢ ١٦٢)	(٢٦ ٩٨٧)	(٢٦ ٣٨٥)	(١٨ ٧٩٠)	أرباح ودائع
٨٧ ٩٧٨ ٩٧٠	٢٦ ٤١٦ ٣٠٤	٢٣٥ ٩٨٨	٦١ ٣٢٦ ٦٧٨	ربح (خسارة) القطاع قبل الضريبة
١٥ ٣٤٣ ٣١٥	٠٠٠	٠٠٠	١٥ ٣٤٣ ٣١٥	إجمالي موجودات القطاع
٢٧ ٤١٨ ٩٤٩	١٧ ١١٨ ١٣٥	٢٥ ٢٦٥	١٠ ٢٧٥ ٥٤٩	استثمار في شركات حليفة
٥١ ٩٥٨	٠٠٠	١٩ ٩٠٩	٣٢ ٠٤٩	إجمالي مطلوبات القطاع
				مصاريف رأسمالية

٣٠ معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفة والمساهمين (الشركاء) الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة (هيئة المديرين) والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل هؤلاء الجهات وفيما يلي تفاصيل التعامل مع جهات ذات علاقة:

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠١٦ دينار	٢٠١٧ دينار	طبيعية العلاقة	
٨٦ ٦٦٥	٠٠٠	شركة حليفة	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٥٢ ٦٢٨	٠٠٠	شركة حليفة	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
١٣٩ ٢٩٣	٠٠٠		

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال أكثر من سنة

٢٠١٦ دينار	٢٠١٧ دينار	طبيعية العلاقة	
٠٠٠	٤ ٦٩٣ ٠٦٩	شركة شقيقة	شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة *

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تستحق خلال السنة

٢٠١٦ دينار	٢٠١٧ دينار	طبيعية العلاقة	
٠٠٠	١ ٦٦٦ ٥٥١	شركة حليفة	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري **
٠٠٠	٥٩٩ ٠٣٥	شركة حليفة	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٠٠٠	٥٦٠ ٩٣١	شركة شقيقة	شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة *
٠٠٠	٢ ٨٢٦ ٥١٧		

* بلغت صافي حجم الدفعات المتكونة في حساب الذمة للمجموعة مبلغ ٥ ٢٥٤ ٠٠٠ دينار، لن يترتب أي كلفة تمويلية على هذه الدفعات حتى نهاية سنة ٢٠١٧.

** أوصى مجلس إدارة شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٨ تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٣ ٠٥٤ ٩٣٦ دينار وذلك عن طريق إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة للشركة بقيمة ٩٣٦ ٩٣٦ دينار وتخفيض مبلغ ٢ ٧٠٠ ٠٠٠ دينار من السيولة الزائدة المقيدة على ذمم المساهمين وذلك لزيادته عن حاجتها ليصبح رأس المال ٧٤٧ ٢١٩ ١٦ دينار، وهذا خاضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٦ دينار	٢٠١٧ دينار	
١٤٧ ٥٢٩	١٨٨ ١٤٩	رواتب ومنافع أخرى

٣١) التزامات محتملة

٢٠١٦	٢٠١٧	
دينار	دينار	
...	٤٥٠.٠٠٠	اعتمادات مستندية
...	١٠.٥٠٠	كفالات
...	٤٦٠.٥٠٠	

٣٢) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس المال ملائم بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأي تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإيجابي والاحتياطي العادل والأرباح المدورة وحقوق غير المسيطرين والبالغ مجموعها ٠٢١ ٥٦٠ ٦٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مقابل ١١٨ ١٨٦ ٦١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

٣٣) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية بدءاً من ١ كانون الثاني ٢٠١٧:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) - قائمة التدفقات النقدية - الإفصاحات

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بإضافة الإفصاحات حول المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية والتي تشمل التغيرات النقدية وغير النقدية (مثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية). لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل: الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر غير المعترف بها.

تشمل التعديلات المحدودة ما تعلق بقانون ضريبة الدخل وإذا ما كان يقيد مصادر الربح الضريبي والتي يمكن الاستفادة منها لتخفيض الفروقات الزمنية المؤقتة عند عكسها. بالإضافة إلى بعض التعديلات المحدودة الأخرى، لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

إن المعايير المالية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير نافذة بعد حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مدرجة أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)

خلال شهر تموز من العام ٢٠١٤، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار النسخة النهائية من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) والذي سيحل محل معيار المحاسبة المالية الدولي رقم (٣٩) (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) وجميع الإصدارات السابقة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩). يجمع معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ جميع جوانب المحاسبة الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط. قامت المجموعة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الصادر خلال عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبدئي للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠٠١. إن النسخة الجديدة من معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) تطبق على الفترات السنوية ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر. يطبق المعيار بأثر رجعي باستثناء محاسبة التحوط وتضمن المعيار رقم (٩) إعفاء الشركات من تعديل أرقام المقارنة. ستقوم المجموعة بتطبيق المعيار الجديد بتاريخ التطبيق الإلزامي للمعيار ولن تقوم المجموعة بتعديل أرقام المقارنة.

أ. التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة تأثير جوهري على المركز المالي الموحد أو حقوق الملكية الموحدة الناتجة عن تطبيق متطلبات التصنيف والقياس الجديدة للمعيار رقم (٩).

ب. التدني في القيمة

إن المعيار الجديد يضع نموذجاً للخسارة الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو المصنفة كأدوات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر.

الخسائر الائتمانية المتحققة مقارنة مع الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الجديد

إن تطبيق مبدأ الخسائر الائتمانية المتوقعة سيقوم بتغيير نماذج ومبادئ احتساب وتسجيل الخسائر الائتمانية بشكل جوهري. إن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة يمثل الخسائر الائتمانية التي يجب أن تعكس مبلغ غير متحيز من المخصص ويعتمد على عدة سيناريوهات بأوزان مختلفة الذي بدوره يعتمد على تقييم عدد من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية ومدى صحة المعلومات عن الأحداث السابقة والأوضاع الحالية والتوقعات المستقبلية عن الحالة الاقتصادية. بينما ومقارنة مع نموذج الخسارة المتحققة الحالية (الأدوات المتعثرة) تحت معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الذي يتضمن أفضل تقدير للقيمة الزمنية للأموال والمعلومات عن الأحداث السابقة ضمن الظروف الحالية. إن هدف تطبيق نموذج قياس التدني الجديد هو تسجيل الخسارة لكل الفترة على جميع الأدوات المالية التي حصل عليها زيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف الأولي وبالمحصلة فإن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة سيتم احتسابه إما بالخسائر الائتمانية المتوقعة لاثني عشر شهراً أو بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأدوات المالية التي زادت مخاطرها الائتمانية منذ الاعتراف الأولي بها. وبالمقارنة مع النموذج الحالي للخسائر المتحققة الذي يعترف بالخسارة الائتمانية لكل فترة عندما يكون هناك دليل على التدني بالإضافة إلى المخاطر الائتمانية للأدوات المتعثرة وغير المحددة بعد. بسبب إضافة أو استحداث مفهوم تراجع أو زيادة المخاطر الائتمانية والأخذ بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية، إن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يلغي الحاجة لوجود قيمة محددة أو حدث مهم حسب نموذج الخسارة المتحققة حيث أنه يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأدوات المالية حسب المعيار رقم (٩).

العوامل الأساسية المؤثرة على احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة:

١. تحديد وقت حصول زيادة في المخاطر الائتمانية للأدوات المالية.
٢. قياس الخسارة الائتمانية لمدة ١٢ شهراً ومدى عمر الأدوات المالية.
٣. استخدام المعلومات المستقبلية باستخدام عدد من السيناريوهات المتوقعة.
٤. جودة الضمانات.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء

يبين معيار رقم (١٥) المعالجة المحاسبية لكل أنواع الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء، وينطبق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تدخل في عقود لتوريد الخدمات والبضائع للعملاء باستثناء العقود الخاضعة لمعايير أخرى مثل معيار المحاسبة الدولية رقم (١٧) الإيجارات.

يحل هذا المعيار بدلاً من المعايير والتفسيرات التالية:

معايير المحاسبة الدولية رقم (١١) عقود الإنشاء

معايير المحاسبة الدولية رقم (١٨) الإيراد

تفسير لجنة معايير التقارير (١٣) برامج ولاء العملاء

تفسير لجنة معايير التقارير (١٥) اتفاقيات إنشاء العقارات

تفسير لجنة معايير التقارير (١٨) عمليات نقل الأصول من العملاء

التفسير (٣١) الإيراد - عمليات المقايضة التي تتطوي على خدمات إعلانية

يجب تطبيق المعيار للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولية (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركائه الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولية (٢٨) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والناجمة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة إلى شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي ينطبق عليها تعريف المنشأة - وفقاً لمعيار التقارير الدولية (٣) بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة إلى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

يجب تطبيق المعيار للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم - بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس معاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية.

يجب تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٦) عقود الإيجار

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) "عقود الإيجار" خلال كانون الثاني ٢٠١٦ الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار.

متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) مشابه بشكل جوهري للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولية رقم (١٧) وفقاً لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) من المستأجر أن يقوم بالاعتراف بالأصول والالتزامات لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهر، إلا إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الأصل والممثل في الاعتراف بالأصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الإيجار.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية رقم (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. إن الإطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط.

سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية.

تنص التعديلات أن التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام. يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) - تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" مع معيار التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين".

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أيلول ٢٠١٦ بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) لمعالجة الأمور التي قد تنتج من اختلاف تاريخ تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) ومعيار التقارير المالية الجديد لعقود التأمين رقم (١٧). تقدم التعديلات خيارين بديلين للمنشآت التي تصدر عقود خاضعة لمعيار التقارير المالية رقم (٤): استثناء مؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) للسنوات التي تبدأ قبل ١ كانون الثاني ٢٠٢١ كحد أقصى أو السماح للمنشأة التي تطبق معيار التقارير المالية رقم (٩) بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتجة عن هذه الموجودات المالية خلال الفترة من قائمة الدخل إلى قائمة الدخل الشامل كما لو أن المنشأة طبقت معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) على هذه الموجودات المالية.

يتم تطبيق هذه التعديلات بشكل مستقبلي للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات مع ضرورة الإفصاح عنه.

تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عن الاعتراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. يمكن للمنشآت تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي أو مستقبلي.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر لهذا التفسير مع ضرورة الإفصاح عنه.

تفسير رقم (٢٣) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما إذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى.

يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

تتوقع إدارة المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريانها وإمكانية تطبيقها. وقد لا يكون لتبني هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة بفترة التطبيق الأولى. وتتوقع الإدارة تبني المعيارين الدوليين للتقارير المالية رقمي (٩) و (١٥) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٨ وتبني المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة التي تبدأ في أول كانون الثاني ٢٠١٩. وقد يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) تأثيراً جوهرياً على المبالغ المالية والافصاحات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فيما يتعلق بعقوده التأجيرية. إلا أنه ليس أمراً عملياً، تقديم تقدير معقول لتداعيات تطبيق هذه المعايير حتى تعد المجموعة مراجعة بهذا الخصوص.

٣٤) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ لنتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٦.









شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م.
DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO. PLC

Tel. : +962 6 5544924 / +962 6 5544826

Fax. : +962 6 5544825

Amman – Jordan

info@deera.jo

www.deera.jo