

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الإدارة السنوي السابع عشر
عن السنة المنتهية في 2020/12/31

2020

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

مجلس الإدارة :

1. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. ولغاية 2020/11/22 رئيس مجلس الإدارة ويمثلها المرحوم / نايل محمد حمد الزمعي لغاية 2020/11/17. ويمثلها الدكتور / يحيى عبد المجيد عوده المجالي اعتباراً من 2020/11/18
2. شركة تطوير العقارات م.ع.م. لغاية 2020/06/07. نائب رئيس مجلس الإدارة ويمثلها / السيد سالم احمد جميل الخزاعلة لغاية 2020/06/07. ويمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين اعتباراً من 2020/06/08.
3. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. عضو مجلس الإدارة ويمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين لغاية 2020/06/07. ويمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات اعتباراً من 2020/06/08
4. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. اعتباراً من 2020/06/08 ونائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2020/11/23. ويمثلها السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد لغاية 2020/06/07. ويمثلها السيد / السيد سالم احمد جميل الخزاعلة اعتباراً من 2020/06/08.
5. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. اعتباراً من 2020/11/23 نائب رئيس مجلس الإدارة ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار لغاية 2020/06/07. ويمثلها السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد اعتباراً من 2020/06/08.

مذقتو الحسابات

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

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي السابع عشر للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2020/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2021 واسمحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

عمل مجلس الإدارة على المحافظة على الاستثمارات العقارية للشركة مع توفير كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء فيما يتعلق بالمديونية وتخفيضها وخدمة الدين وتم تسويق اراضي في شركة تابعة وبيعها .

أيها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأيّة مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بنا والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني وادى تقشي وجائحة كورونا في بداية عام 2020 الى تعطل العديد من الشركات والانشطة الاقتصادية الامر الذي انعكس سلباً على انشطة الشركة . كما ان الشركة تمكنت من خلال الشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي والبدء بتسويقها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الافراز كما استطاعت الشركة تحقيق ارباح بلغت (340,801) دينار كما ايضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وافراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة إلتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

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

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

رئيس مجلس الإدارة

سالم الخزاعلة

تقرير مجلس الإدارة

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

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات .
وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

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

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

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

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2020/12/31 مبلغ (21,156,697) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (18,506,740) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (2,602,701) دينار ، وايضاً استثمار في شركات زميلة بمبلغ (47,256) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 14/07/1996 برأسمال قدره (10,000) دينار مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع انواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظة أسهم .

2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

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

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

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 02/07/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 74.3% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد

لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

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

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

7- شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

ب- الشركات الحليفة للشركة وعددها (9) شركات:

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

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

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

4- شركة بانوراما عمان للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م

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

5- شركة المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

6- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

7- شركة القليب للأستثمارات العقارية ذ.م.م

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

8- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 19.4% من رأسمالها. ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

9- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

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

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الاخرى
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة اعتباراً من 2020/06/08. مواليد عام 1963 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الادارة اعتباراً من 2020/11/23.	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد اعتباراً من 2020/06/07 مواليد عام 1951 م. ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	نائب الرئيس اعتباراً من 2020/11/23	ماجستير ادارة (1998)	لا يوجد
3	السيد / معن علي محمد السحيمات اعتباراً من 2020/06/08 مواليد عام 1966 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس رياضيات (1994)	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان . عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية .
4	الدكتور / يحيى عبد المحيدعوده المجالي اعتباراً من 2020/11/18 مواليد عام 1966 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	دكتوراة هندسة مدنية وبيئية (1997)	لا يوجد
5	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين اعتباراً من 2020/06/08. مواليد عام 1953 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	لا يوجد
6	المرحوم / نايل محمد حمد الزعبي لغاية 2020/11/17. مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الادارة سابقاً	بكالوريوس اقتصاد (1971)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات في عام 2020 عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات في عام 2020
7	السيد/ سالم دياب حسن نصار لغاية 2020/06/07. مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو سابقاً	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

الخبرات العملية لاعضاء مجلس الادارة :

الخبرات العملية وأماكن العمل	الاسم	رقم
<p>محامي 1999 - 1988</p> <p>مراقب عام الشركات 2003 - 1999</p> <p>رئيس ديوان المحاسبة 2005 - 2003</p> <p>وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2007 - 2005</p> <p>رئيس ديوان المظالم 2008 - 2008</p> <p>وزير الدولة للشؤون القانونية 2009 - 2008</p> <p>رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع 2011- 2010</p> <p>عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع 2010 حتى الان</p> <p>عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع</p> <p>عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين</p> <p>عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية</p>	السيد / سالم احمد جميل الخزايلة	1
<p>مدير استخبارات 1997 - 1993</p> <p>قائد مستودعات الملابس 1998 - 1997</p> <p>مدير المطابع العسكرية 2000 - 1999</p> <p>مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للإدارة 2000</p> <p>مدير شؤون الأفراد 2001 - 2000</p> <p>مدير الأمن العسكري 2002 - 2001</p> <p>محافظ العقبة 2006 - 2002</p> <p>محافظ المفرق 2008 - 2006</p> <p>محافظ الطفيلة 2009 - 2008</p> <p>محافظ إربد 2014 - 2009</p> <p>محافظ العاصمة 2016 - 2014</p>	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	2
<p>مسؤول إنتاج / المصنع الاردني للبصريات 1991 - 1989</p> <p>مدير في شركة تجارية خاصة 1995 - 1991</p> <p>مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1996 - 1995</p> <p>عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة المجموعة الاولى للاتصالات 2001 - 1996</p> <p>مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2019 - 2001</p> <p>رئيس / عضو في مجلس ادارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً</p>	السيد / معن علي محمد السحيمات	3
<p>محاضر جامعة ويسكونسن - الولايات المتحدة الامريكية 1997 - 1993</p> <p>استاذ مساعد جامعة العلوم والتكنولوجيا الاردنية 2000 - 1997</p> <p>مدير مشاريع شركة مالكوم بيرني - نيويورك 2004 - 2000</p> <p>المدير الفني لمشروع خربة السمرا - شركة مورجننتي 2006 - 2004</p> <p>مدير عام شركة المحترفون لإدارة المشاريع 2008 - 2006</p> <p>مدير برامج جلالة الملك - الديوان الملكي 2012 - 2008</p> <p>مدير مكتب ولي العهد - الديوان الملكي 2016 - 2012</p> <p>مدير تطوير الاعمال - شركة لويس برجر - قطر 2017 - 2016</p> <p>مدير عام شركة تطوير وادي عربة 2021 - 2017</p>	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	4

5	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	1977-1980 1980-1987 1987-2013 1990-2013	موظف في وزارة العدل و كاتب عدل عمان مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو /الخبر السعودية عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاول لدى المحاكم الشرعية الأردنية والمحاكم الكنسية في الأردن عضو في جمعية بيروت العربية عضو سابق في عدة جمعيات خيرية عضو في لجنة المحكمين العرب مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للهندسة والتعهدات مستشار قانوني لدى شركة المنتصر للإسكان مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر للإسكان المشاركة في مناقشات أبحاث قانونية لدى نقابة المحامين الأردنيين في أكثر من ثلاثين بحثاً المشاركة في دورات قانونية في تأمين الشركات المشاركة في دورات قانونية في أعمال التحكيم
6	المرحوم / نايل محمد حمد الزعبي لغاية 2020/11/17	1990 - 1998 1999 - 2007 2000 - 2004 2000 - 2005 2000 - 2006 2003 - 2007 2010 حتى الان	عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية مساعد مديرعام بنك الاسكان للتجارة والتمويل عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية
7	السيد/ سالم دياب حسن نصار لغاية 2020/06/07	1981 - 1990 1990 - 1995 1995 - 2010 2005 - 2007 2006 حتى الان 2012 - 2014	مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع

ب- أسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذته تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

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

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

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

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2020/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2019/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,420,025	%64.23	6,420,025	%64.23
2	شركة ايوان للاعمار	385,689	%3.86	385,689	%3.86
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	457,728	%4.58	457,728	%4.58
4	شركة تطوير العقارات م.ع	5,000	%0.05	5,000	%0.05

5- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

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

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

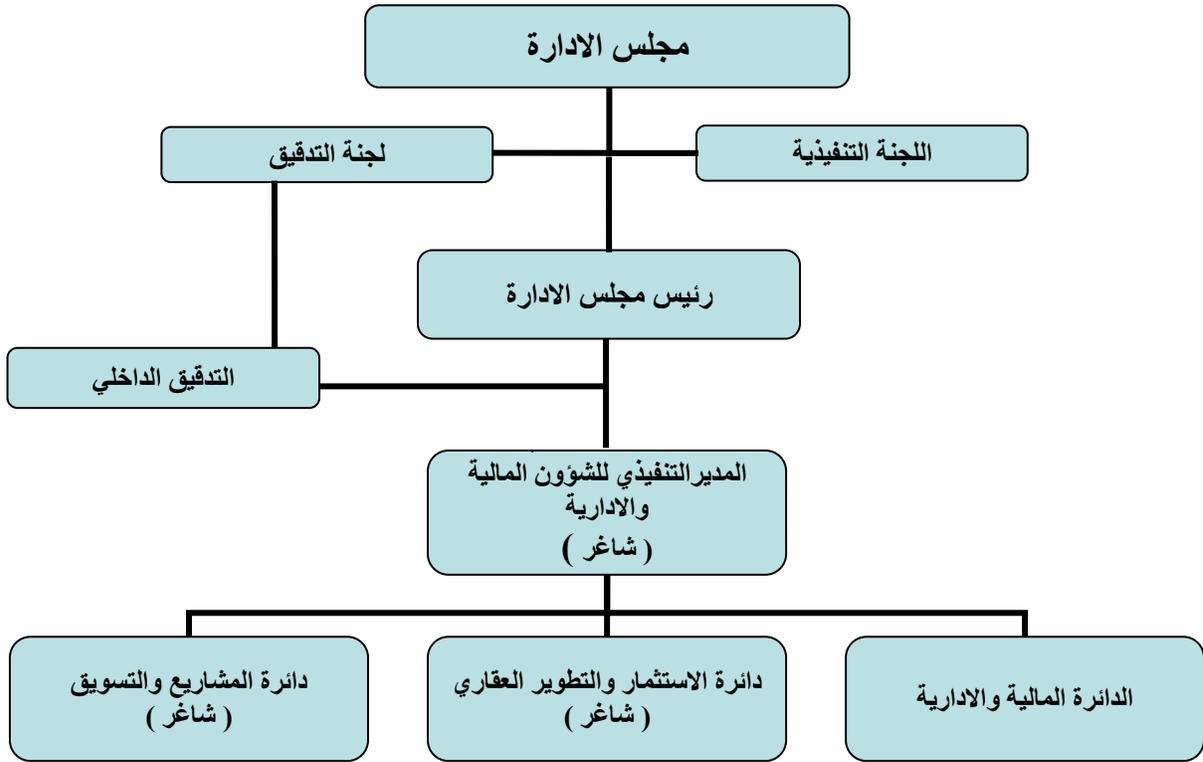
7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة:

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

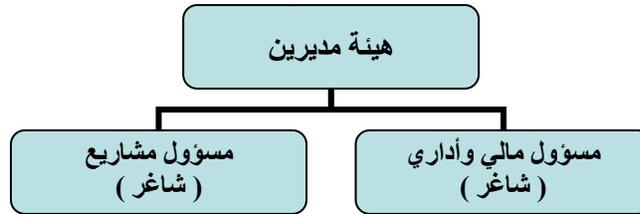
8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:

- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .

9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفتات مؤهلاتهم :

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

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب خلال السنة المالية 2020 .

10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة لها:

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

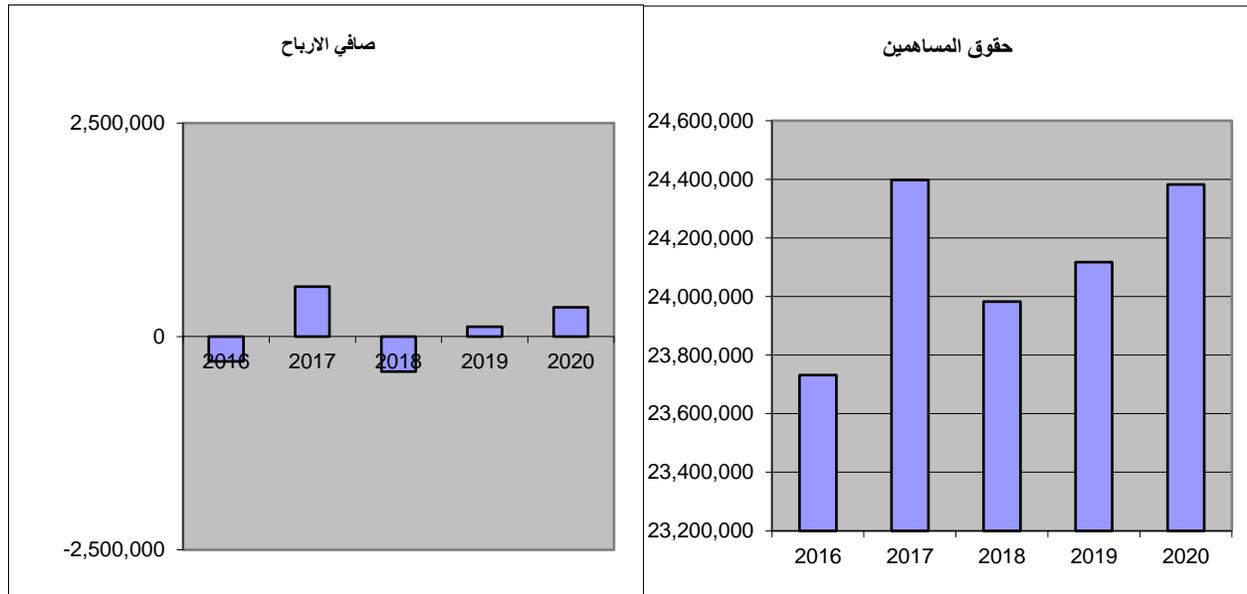
11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

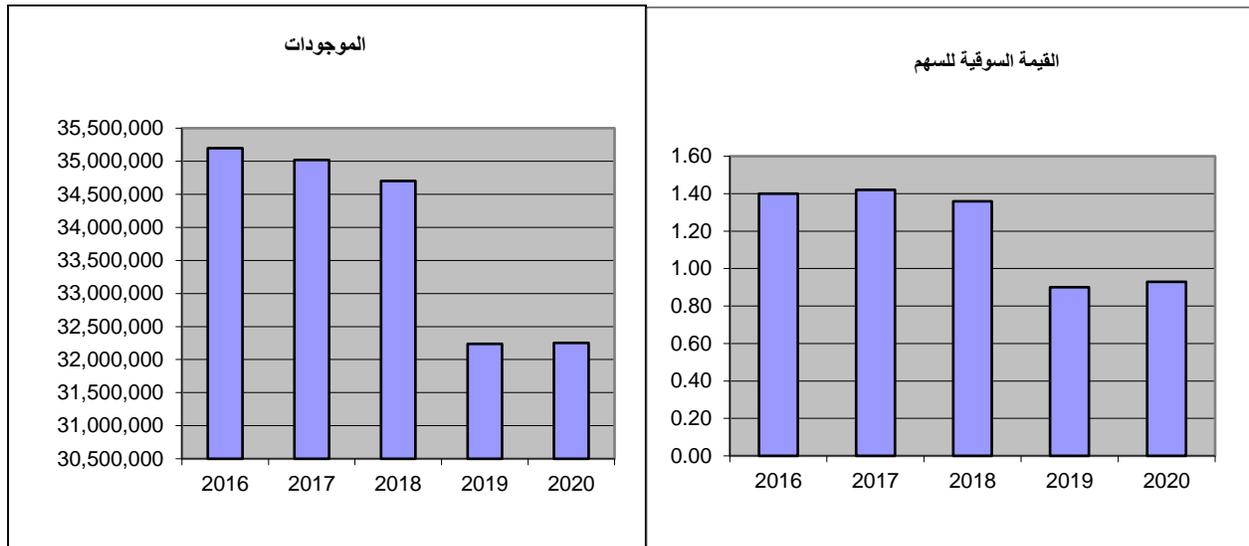
تمكنت الشركة من تحقيق ارباحاً بقيمة (340,801) دينار والدخول في شراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي وتم البدء بتسويقها وبيعها قطع الاراضي الناتجة عن الافراز كما ايضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وافراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسييل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة التزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

12- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي: لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2020 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

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

2016	2017	2018	2019	2020	البيان
(291,852)	581,913	(409,832)	112,178	340,801	صافي الارباح او (الخسائر)
-----	-----	-----	-----	-----	الارباح الموزعة
-----	-----	-----	-----	-----	نسبة الارباح الموزعة
35,196,724	35,019,118	34,701,951	32,237,819	32,250,589	الموجودات
23,731,453	24,397,665	23,982,758	24,116,492	24,381,903	صافي حقوق المساهمين
1.40	1.42	1.36	0.90	0.93	سعر أغلاق السهم *





14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:

بلغت نتيجة اعمال الشركة لعام 2020 ارباح بقيمة 340,801 دينار , ونعرض فيما يلي تحليلا للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

2016	2017	2018	2019	2020	البيان
1.40	1.42	1.36	0.90	0.93	القيمة السوقية كما في نهاية السنة
-0.029	0.058	-0.041	0.011	0.034	عائد السهم الواحد/ دينار
-0.02	0.04	-0.03	0.01	0.04	عائد الارباح لسعر السهم
2.37	2.44	2.40	2.41	2.44	القيمة الدفترية للسهم / دينار
0.59	0.58	0.57	0.37	0.38	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية
13,094	14,194	13,594	8,996	9,296	اجمالي القيمة السوقية (ب الالف) دينار
.006	0.04	0.12	0.13	0.34	تداول السهم / مرة
-0.01	0.02	-0.01	0.003	0.011	العائد على الموجودات %
-0.01	0.02	-0.02	0.005	0.014	العائد على حقوق المساهمين %
2.02	1.97	2.02	1.99	1.99	نسبة التغير في حقوق المساهمين %

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

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

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2020:

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,120
2	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	580
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580

580	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	5
580	شركة الاقصاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م	6
580	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	7
580	شركة داره عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	8
12,180	المجموع	

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2020/12/31	عدد الاسهم 2019/12/31
1	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد سالم احمد الخزاعلة	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
2	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد معن علي محمد السحيمات	عضو	الاردنية الاردنية	6,420,025 249,582	6,420,025 257,082
3	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها الدكتور يحيى عبد المجيد المجالي	عضو	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد / خالد محمود ابو زيد	نائب الرئيس	الاردنية الاردنية	457,728 -----	457,728 -----
5	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها السيد عبد الوهاب عبد الله العداسين	عضو	الاردنية الاردنية	5,000 6,001	5,000 6,001
6	شركة العلاء لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد نايل محمد الزعبي لغاية 2020/11/17.	رئيس المجلس سابقاً	الاردنية الاردنية	6,420,025 -----	6,420,025 -----
7	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار لغاية 2020/06/07	عضو سابقاً	الاردنية الفلسطينية	457,728 -----	457,728 -----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

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

الاسم	المنصب / الصلة	الجنسية	عدد الاسهم 2020/12/31	عدد الاسهم 2019/12/31
السيد / معن علي محمد السحيمات الفاضلة / رانيا شحاده بدوي البيطار	عضو مجلس ادارة زوجة	الاردنية الاردنية	45,932	45,932

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

* أقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الادارة العليا لا يملكون اسهم في الشركة او الشركات التابعة .

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2020/12/31	عدد الاسهم 2019/12/31
السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي	الاردنية	-----	-----

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافآت	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / سالم أحمد جميل الخزاولة	رئيس المجلس	4,800	1,000	5,800
2	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	4,800	0	4,800
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	4,800	0	4,800
4	السيد / معن علي محمد السحيمات	عضو	2,693	0	2,693
5	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	عضو	560	0	560
6	السيد / نايل محمد حمد الزعبي لغاية 2020/11/17	رئيس المجلس سابقا	3,600	21,000	24,600
7	السيد/ سالم دياب حسن نصار لغاية 2020/06/07	عضو سابقاً	2,107	0	2,107

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	امانة سر مجلس الادارة	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي	17,903	3,600	21,503

• لا يوجد إي مبالغ او مزايا تقاضاها اعضاء مجلس الادارة والادارة العليا باستثناء المذكور اعلاه .

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

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

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم أو الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة .

21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2020 (10) اجتماعات .

اقرارات مجلس الادارة :

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

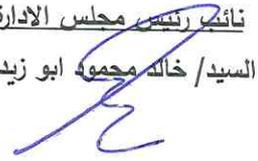
رئيس مجلس الادارة

السيد/ سالم أحمد الخزاعلة



نائب رئيس مجلس الادارة

السيد/ خالد محمود ابو زيد



عضو

السيد/ عبد الوهاب عبد الله العداسين



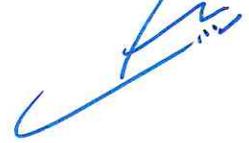
عضو

الدكتور/ يحيى عبد المجيد المجالي



عضو

السيد/ معن علي السحيمات



- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2020 .

رئيس مجلس الادارة

السيد/ سالم أحمد الخزاعلة



المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية

(شاغر)

المدير المالي

السيد/ عمر كريم الكركي



خاتمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

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

تقرير الحوكمة

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

ب- اسماء اعضاء مجلس الادارة . علماً بان عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2020 كان (10) اجتماعات وكان الحضور كما في الجدول التالي :

رقم	الاسم	المنصب	تنفيذي	مستقل	عدد الحضور	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الاخرى
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاولة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذي	غير مستقل	10	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد مواليد عام 1951 م. ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	نائب رئيس مجلس الادارة	غير تنفيذي	مستقل	10	لا يوجد
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	عضو	غير تنفيذي	مستقل	10	لا يوجد
4	الدكتور / يحيى عبد المجيد عوده المجالي مواليد عام 1966 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	غير تنفيذي	مستقل	3	لا يوجد
5	السيد / معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل	8	نائب رئيس مجلس إدارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان . عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
6	المرحوم / نايل محمد حمد الزعبي لغاية 2020/11/17 مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الادارة سابقا	تنفيذي	غير مستقل	6	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

Handwritten signature and date

7	السيد/ سالم دياب حسن نصار لغاية 2020/06/07 مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو سابقا	تنفيذي غير تنفيذي	غير مستقل غير مستقل	2	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
---	---	--------------	-------------------------	------------------------	---	--

ج - اسماء الاشخاص الذين يشغلون المناصب التنفيذية في الشركة :

الرقم	الاسم	المنصب
1	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي وأمين سر مجلس الادارة

د- اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة وهي (لجنة التدقيق , لجنة المكافآت والترشيحات ، لجنة الحوكمه ، لجنة ادارة المخاطر) .
1- لجنة التدقيق ، وكان عدد اجتماعاتها خلال للفترة من 2020/01/01 ولغاية 2020/06/16 (1) اجتماع وكان الحضور كما
في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	مؤهلاتهم و خبراتهم	عدد الحضور
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس	بكالوريوس اقتصاد(1971) عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية سابقاً مساعد مديرعام بنك الاسكان للتجارة والتمويل سابقاً عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية سابقاً عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية سابقاً عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية سابقاً عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر سابقاً رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية حالياً	1
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	ماجستير ادارة (1998) مدير استخبارات قائد مستودعات الملابس مدير المطابع العسكرية مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للادارة مدير شؤون الأفراد مدير الأمن العسكري محافظ العقبة محافظ المفرق محافظ الطفيلة محافظ إربد محافظ العاصمة	1

Handwritten signature and initials in blue ink.

3	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	عضو	بكالوريوس حقوق (1985) محامي سابقاً مراقب عام الشركات سابقاً رئيس ديوان المحاسبة سابقاً وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة سابقاً رئيس ديوان المظالم سابقاً وزير الدولة للشؤون القانونية سابقاً رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع سابقاً عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع حالياً عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
---	---------------------------------	-----	--

عدد اجتماعات لجنة التدقيق خلال للفترة من 2020/06/17 ولغاية 2020/11/22 كان (3) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	مؤهلاتهم و خبراتهم	عدد الحضور
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	رئيس	بكالوريوس حقوق (1985) محامي سابقاً مراقب عام الشركات سابقاً رئيس ديوان المحاسبة سابقاً وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة سابقاً رئيس ديوان المظالم سابقاً وزير الدولة للشؤون القانونية سابقاً رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع سابقاً عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع حالياً عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية	3
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	ماجستير ادارة (1998) مدير استخبارات قائد مستودعات الملابس مدير المطابع العسكرية مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للإدارة مدير شؤون الأفراد مدير الأمن العسكري محافظ العقبة محافظ المفرق محافظ الطفيلة محافظ إربد محافظ العاصمة	3

السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة

3	السيد / معن علي محمد السحييمات	عضو	مسؤول إنتاج / المصنع الاردني للبصريات مدير في شركة تجارية خاصة مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة المجموعة الاولى للاتصالات مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية رئيس / عضو في مجلس ادارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً
---	--------------------------------	-----	--

لم تعقد لجنة التدقيق خلال للفترة من 2020/11/23 ولغاية 2020/12/31 اي اجتماع والاعضاء فيها هم :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	مؤهلاتهم و خبراتهم	عدد الحضور
1	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	رئيس	بكالوريوس حقوق (1985) محامي سابقاً مراقب عام الشركات سابقاً رئيس ديوان المحاسبة سابقاً وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة سابقاً رئيس ديوان المظالم سابقاً وزير الدولة للشؤون القانونية سابقاً رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع سابقاً عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع حالياً عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية	0
2	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	ماجستير ادارة (1998) مدير استخبارات قائد مستودعات الملابس مدير المطابع العسكرية مساعد مدير الخدمات الطبية الملكية للإدارة مدير شؤون الأفراد مدير الأمن العسكري محافظ العقبة محافظ المفرق محافظ الطفيلة محافظ إربد محافظ العاصمة	0

السيد / معن علي محمد السحييمات

3	السيد / معن علي محمد السحيمات	عضو	مسؤول إنتاج / المصنع الاردني للبصريات مدير في شركة تجارية خاصة مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة المجموعة الاولى للاتصالات مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية رئيس / عضو في مجلس ادارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً	0
---	-------------------------------	-----	--	---

• اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرة واحده خلال عام 2020 .

2- لجنة المكافآت والترشيحات، وكان عدد اجتماعاتها خلال للفترة من 2020/01/01 ولغاية 2020/06/16 (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

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

لم تعقد لجنة المكافآت والترشيحات، خلال للفترة من 2020/06/17 ولغاية 2020/12/31 اي اجتماع والاعضاء فيها هم :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	رئيس	0
2	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	0
3	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	عضو	0

3- لجنة الحوكمة، وكان عدد اجتماعاتها خلال للفترة من 2020/01/01 ولغاية 2020/06/16 (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

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

لم تعقد لجنة الحوكمة ، خلال للفترة من 2020/06/17 ولغاية 2020/12/31 اي اجتماع والاعضاء فيها هم :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	رئيس	0
2	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	0
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	0

Handwritten signature and date: 01/12

4- لجنة ادارة المخاطر، وكان عدد اجتماعاتها خلال للفترة من 2020/01/01 ولغاية 2020/06/16 (2) اجتماع وكان الحضور كما في الجدول التالي :

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

لم تعقد لجنة المخاطر خلال للفترة من 2020/06/17 ولغاية 2020/11/22 اي اجتماع والاعضاء فيها هم:

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / معن علي محمد السحيمات	رئيس	0
2	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو	0
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	0

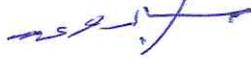
لم تعقد لجنة المخاطر خلال للفترة من 2020/11/23 ولغاية 2020/12/31 اي اجتماع والاعضاء فيها هم :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	عدد الحضور
1	السيد / معن علي محمد السحيمات	رئيس	0
2	الدكتور/ يحيى عبد المجيد عوده المجالي	عضو	0
3	السيد / خالد محمود عوض الله ابو زيد	عضو	0

هـ - ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة هو السيد / عمر كريم حماد الكركي .
يقر رئيس مجلس الادارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة .

رئيس مجلس الادارة

سالم احمد الخزاعلة



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2020

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

صفحة

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



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد تفقنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2020 وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

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

فقرات توكيدية

- تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (248,619) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,593) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين الشركة والجهات المذكورة.

- تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (4,193,800) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها تخص هذه الأرض مقابل حق كامل التصرف بها، علماً بوجود رهن على هذه الأرض مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.

أمور التدقيق الرئيسية

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

المعلومات الأخرى

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

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

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


المعنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



عمان في 16 آذار 2021

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2020
(بالدينار الأردني)

2019	2020	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
8,253,314	7,590,767	3	استثمارات عقارية في أراضي
1,395,212	1,395,212	3	مشاريع تحت التطوير
1	1		ممتلكات ومعدات
10,244,459	10,231,864	14	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
51,630	47,256	4	استثمار في شركات زميلة
1,044,706	939,145	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<u>20,989,322</u>	<u>20,204,245</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
9,255,954	9,520,761	3	أراضي معدة للبيع
307,174	301,953	6	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
1,661,259	1,663,556	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	240,000		شيكات برسم التحصيل
24,110	320,074	8	النقد وما في حكمه
<u>11,248,497</u>	<u>12,046,344</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>32,237,819</u>	<u>32,250,589</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		9	حقوق الملكية
9,996,082	9,996,082		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
2,397,733	2,397,733		علاوة إصدار
4,237,110	4,274,207		احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577		احتياطي اختياري
(773,718)	(879,279)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(81,292)	252,583		أرباح (خسائر) مرحلة
24,116,492	24,381,903		مجموع حقوق مساهمي الشركة
68,531	91,620		حقوق غير المسيطرين
<u>24,185,023</u>	<u>24,473,523</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
387,011	387,011		أرباح مؤجلة
5,570,862	5,407,489	14	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
1,082,225	933,344	10	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
<u>7,040,098</u>	<u>6,727,844</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
130,000	-	10	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
882,698	1,049,222	11	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
<u>1,012,698</u>	<u>1,049,222</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>8,052,796</u>	<u>7,777,066</u>		مجموع المطلوبات
<u>32,237,819</u>	<u>32,250,589</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020
(بالدينار الأردني)

2019	2020	إيضاح	
2,976,010	1,290,321		إيرادات بيع أراضي
(2,257,536)	(704,791)		كلفة أراضي مبيعة
718,474	585,530		مجمّل الربح
(354,194)	2,297		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
14,885	607	4	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(123,461)	(132,918)	12	مصاريّف إدارية
(128,980)	(101,119)		مصاريّف تمويل
(14,546)	(13,596)		صافي (مصاريّف) إيرادات أخرى
112,178	340,801		ربح السنة
ويعود إلى:			
254,034	370,972		مساهمي الشركة
(141,856)	(30,171)		حقوق غير المسيطرين
112,178	340,801		ربح السنة
0.025	0.037	13	حصة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة من ربح السنة

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

(بالدينار الأردني)

2019	2020	
112,178	340,801	ربح السنة
(120,300)	(105,561)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(8,122)	235,240	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
133,734	265,411	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(141,856)	(30,171)	مساهمي الشركة
(8,122)	235,240	حقوق غير المسيطرين

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2020
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	أرباح (خسائر) مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري			
24,185,023	68,531	24,116,492	(81,292)	(773,718)	8,340,577	4,237,110	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2020/1/1
53,260	53,260	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
235,240	(30,171)	265,411	370,972	(105,561)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(37,097)	-	-	37,097	-	-	احتياطي إجباري
24,473,523	91,620	24,381,903	252,583	(879,279)	8,340,577	4,274,207	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2020/12/31
24,472,099	489,341	23,982,758	(309,923)	(653,418)	8,340,577	4,211,707	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2019/1/1
(278,954)	(278,954)	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
(8,122)	(141,856)	133,734	254,034	(120,300)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(25,403)	-	-	25,403	-	-	احتياطي إجباري
24,185,023	68,531	24,116,492	(81,292)	(773,718)	8,340,577	4,237,110	2,397,733	9,996,082	الرصيد كما في 2019/12/31

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020

(بالدينار الأردني)

2019	2020	
		الأنشطة التشغيلية
112,178	340,801	ربح السنة
(14,885)	(607)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(718,474)	(585,530)	أرباح بيع أراضي
354,194	(2,297)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
		التغير في رأس المال العامل
-	(240,000)	شيكات برسم التحصيل
(4,369)	(264,807)	أراضي معدة للبيع
10,797	5,221	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
51,838	166,524	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(208,721)	(580,695)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
525,959	1,248,077	إستثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
		الأنشطة التمويلية
(1,820)	(278,881)	تسهيلات إئتمانية
(330,683)	(92,537)	ذمم جهات ذات علاقة
(332,503)	(371,418)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(15,265)	295,964	التغير في النقد وما في حكمه
39,375	24,110	النقد وما في حكمه في بداية السنة
24,110	320,074	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2020
(بالدينار الاردني)

1 . عام

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

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 16 آذار 2021، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة. وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2020، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2023

استخدام التقديرات

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

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

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

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

مشاريع تحت التطوير

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

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

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

القيمة العادلة

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

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

الممتلكات والمعدات

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

سيارات 10%

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

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

المخصصات

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

التقاص

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

مصاريف الإقراض

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

الإيرادات

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

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

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

2019	2020	
13,576,251	12,917,728	أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشركاتها التابعة
3,933,017	4,193,800	أرض مسجلة ملكيتها باسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
248,619	248,619	مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
1,146,593	1,146,593	مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين
18,904,480	18,506,740	

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

2019	2020	
21,075,178	18,904,480	الرصيد في بداية السنة
86,838	307,051	إضافات
(2,257,536)	(704,791)	تكلفة بيع أراضي
18,904,480	18,506,740	

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة باسمها.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (3,182) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2016 برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والإسكان موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (156,500) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- يوجد رهن على الأراضي المسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم) مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لها.

4 . استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	إستبعادات	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
9,544	-	1,706	7,838	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	(4,981)	-	4,981	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
3,443	-	-	3,443	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
852	-	(1,066)	1,918	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات ذ.م.م
4,725	-	-	4,725	شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
17,336	-	(33)	17,369	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1,355	-	-	1,355	شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
47,256	(4,981)	607	51,630	

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

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

نتائج الأعمال	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	نسبة الملكية	النشاط	إسم الشركة
3,413	8,664	2,125,205	2,144,295	%50	إستثمري	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	1,611,731	1,621,731	%50	إستثمري	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	-	6,216,904	6,226,881	%35	إستثمري	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
(3,006)	-	9,133,933	9,136,334	%36	إستثمري	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	-	2,492,296	414,635	%25	إستثمارات وتدريب	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م
-	-	2,327,687	2,337,687	%47	إستثمري	شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	1,123,602	1,133,602	%50	إستثمري	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(171)	-	1,388,503	1,478,002	%19	إستثمري	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	5,032,058	5,042,058	%14	إستثمري	شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
236	8,664	31,451,919	29,535,225			

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2019	2020	
1,038,706	933,145	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
6,000	6,000	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
1,044,706	939,145	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (364,300) دينار كما في نهاية عام 2020.

6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
296,411	296,411	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
10,763	5,542	متفرقة
307,174	301,953	

7 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن، وتتضمن هذه الموجودات أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (551,846) دينار كما في نهاية عام 2020.

8 . النقد وما في حكمه

2019	2020	
500	500	نقد في الصندوق
23,610	19,574	حسابات جارية لدى البنوك
-	300,000	ودائع لأجل لدى البنوك
24,110	320,074	

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك بشكل شهري، وتستحق عليها فائدة سنوية بنسبة 2.9%.

9 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (9,996,082) دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2020 و 2019.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 و 2019، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

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

حقوق غير المسيطرين

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

10 . تسهيلات ائتمانية

الرصيد القائم	سقف التسهيلات	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة	العملة	نوع التسهيلات
933,344	2,700,000	2024 - 2022	%8.7	دينار	قرض

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (916,146) دينار كما في 31 كانون الأول 2020.

11 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
198,000	378,000	مقبوضات على حساب بيع أراضي
378,960	379,960	ذمم دائنة
236,053	222,477	مخصص تطوير
69,685	68,785	أمانات مساهمين
882,698	1,049,222	

12 . مصاريف إدارية

2019	2020	
50,715	44,829	رواتب وأجور وملحقاتها
21,600	24,360	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
20,803	24,227	أتعاب مهنية
13,681	13,606	رسوم ورخص واشتراقات
3,360	2,860	إيجارات
1,811	1,260	مصاريف الهيئة العامة
1,200	600	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
10,291	21,176	متفرقة
123,461	132,918	

13 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2019	2020	
254,034	370,972	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0.025	0.037	

14 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين			
-	1,099,081	تمويلي	شركة زميلة	المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	تمويلي	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,500,640	تمويلي	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	103,655	تمويلي	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة للاستشارات ذ.م.م
-	1,065,644	تمويلي	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	805,865	تمويلي	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	2,145,746	تمويلي	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	268,300	تمويلي	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	681,273	تمويلي	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,191,450	-	تمويلي	شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
216,039	-	تمويلي	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
5,407,489	10,231,864			

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (43,503) دينار خلال عام 2020 مقابل (48,488) دينار لعام 2019.

15 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2016 بإستثناء عام 2015.
- قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام 2015 وفرض ضريبة دخل بقيمة (2,466,553) دينار، هذا وقد قامت الشركة بالإعتراض على قرار التقدير لدى هيئة الإعتراض التابعة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات، وكان قرار هيئة الإعتراض هو إلغاء الضريبة في القرار الأول، وتم إجازة القرار من لجنة الإجازة في دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وإرسال القرار إلى ديوان المحاسبة لإجازته، وما زال القرار قيد البحث بين الدائرة والديوان. وفي رأي مجلس إدارة الشركة والمستشار الضريبي لها أن موقف الشركة قوي ولا داعي لأخذ اية مخصصات مقابل قرار التقدير.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2017، 2018 و2019 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام 2020 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

16 . القطاعات التشغيلية

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

2019	2020	
(354,194)	2,297	الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
2,976,010	1,290,321	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
2,705,965	2,602,701	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
18,904,480	18,506,740	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

17 . القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

2020			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول
1,663,556	-	-	1,663,556
939,145	-	-	939,145
2,602,701	-	-	2,602,701
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل			
2019			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول
1,661,259	-	-	1,661,259
1,044,706	-	-	1,044,706
2,705,965	-	-	2,705,965
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل			
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل			

18 . إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (260,270) دينار لعام 2020 مقابل (270,596) دينار لعام 2019.

مخاطر السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2020
933,344	933,344	-	تسهيلات إئتمانية
1,049,222	-	1,049,222	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
5,407,489	5,407,489	-	ذمم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	أرباح مؤجلة
7,777,066	6,727,844	1,049,222	

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2019
1,212,225	1,082,225	130,000	تسهيلات إئتمانية
882,698	-	882,698	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
5,570,862	5,570,862	-	ذمم جهات ذات علاقة
387,011	387,011	-	أرباح مؤجلة
8,052,796	7,040,098	1,012,698	

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

19 . إدارة رأس المال

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

2019	2020	
1,212,225	933,344	مجموع الديون
24,185,023	24,473,523	صافي حقوق الملكية
%5	%3.8	نسبة الديون إلى حقوق الملكية