

**شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
المساهمة العامة**

**تقرير مجلس الإدارة السنوي السادس والعشرون
عن السنة المنتهية في 2020/12/31**

2020

شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة
مجلس الإدارة

1. شركة البند السادس للإستثمارات العقارية ذ.م.م
ويمثلها معالي / المهندس شحاده عبدالله الحمد ابو هديب
رئيس مجلس الإدارة
2. شركة اسرار للإستثمارات العقارية ذ.م.م
ويمثلها المهندس / عمار وائل عزت السجدي
نائب رئيس مجلس الإدارة
من تاريخ 2020/10/27
3. المرحوم وليد ميثقال داود حفصور
نائب رئيس مجلس الادارة سابقاً
لغاية تاريخ 2020/10/09
4. معالي المهندس علي محمد عطوي السحيمات
عضو
5. شركة الربيع المتميز للإستثمارات العقارية
ويمثلها الدكتور / أسامه رستم عزيز ماضي
عضو
6. المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
ويمثلها السيد / خالد محمد فليح القضاة
عضو
7. شركة نسيم دبي للإستثمارات العقارية ذ.م.م
ويمثلها السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور
عضو
8. شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة ذ.م.م
ويمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات
عضو
9. شركة صديق ابو سيدو للتجارة
ويمثلها السيد / بكر صديق عمر ابو سيدو
عضو

المدير العام

السيد / مازن مصباح أحمد قديمات قائم بأعمال المدير العام

مدققو الحسابات

السادة / المهنيون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسرني أن أقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال الشركة ونشاطاتها للعام المنتهي في 2020/12/31 .

ان موجودات شركتكم تتركز بشكل أساسي في العقارات على شكل أراضٍ سواء أكانت بإسم الشركة ذاتها أو بإسم شركاتها التابعة والحليفة ، وأن سياسة الشركة تتبع توزيع إستثماراتها بهدف تنويع مصادر الدخل لديها . إلا أن التأثير السلبي الذي تركته بعض القوانين والتشريعات على العقارات المملوكة من الشركات بالإضافة الى ظروف السوق والأوضاع الاقتصادية الصعبة التي أدت إلى ضعف الطلب وزيادة في المعروض من العقارات . وأما سوق الأسهم فإنه لا يزال يعاني من شح السيولة وتردد المستثمرين وخشيتهم من نتائج إستمرار الأوضاع التي تسود المنطقة العربية وتقلب الأسعار في الأسواق المالية ، الأمر الذي أدى إلى إستمرار إنخفاض القيمة السوقية للأسهم وبشكل لا يعبر عن القيمة الفعلية لتلك الأسهم .

كما أن تفشي فيروس كورونا في بداية عام 2020 أدى إلى حدوث أزمة إقتصادية عالمية وتعطل العديد من الشركات والأنشطة الإقتصادية ، الأمر الذي أدى إلى التأثير السلبي على أنشطة الشركة .

تُظهر البيانات المالية الموحدة لعام 2020 أن مجموع موجودات الشركة بلغت ما قيمته بحدود (63.4) مليون ديناراً ، في حين بلغت قيمة حقوق المساهمين بحدود (50.7) مليون ديناراً ، علماً بأن قيمتها العادلة هي أعلى من القيمة الدفترية ، والسبب في ذلك أنه قد تم عكس أثر التدني في القيمة العادلة لبعض إستثمارات الشركة دون الأخذ في الزيادة لباقي الإستثمارات ، وذلك تماشياً مع التعليمات والأنظمة ذات العلاقة .

السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة ،

ستستمر إدارة شركتكم ببذل كل الجهود الممكنة في ظل الأوضاع التي سبق ذكرها ، وأننا نعتقد أن نتائج عام 2021 ستكون بأذن الله أكثر إيجابية ، وبحيث تتصاعد النتائج إلى الأفضل في السنوات التي تليها ، خاصة بعدما تم تسديد نسبة كبيرة من مديونية الشركة خلال السنوات الماضية .

أنتهز هذه المناسبة بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة لأتقدم لكم جميعاً بالشكر والتقدير ، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا لما فيه الخير والنجاح لهذه الشركة ولما فيه الخير لهذا الوطن .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة

المهندس شحاده ابو هديب

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي السادس والعشرون والبيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في تاريخ 31 كانون أول 2020 .

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية :

نشاط الشركة الرئيسي : الإستثمار والتطوير العقاري والإستثمارات المالية في الأسهم والشركات .

وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

- ❖ إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة في القطاعات الإقتصادية المختلفة المالية والصناعية والتجارية والزراعية والعقارية والسياحية والخدمات .
- ❖ إقامة المشاريع الإستثمارية على إختلاف أنواعها والاشتراك والمساهمة مع أشخاص طبيعيين أو إعتباريين في تملك مثل هذه المشاريع وأدارتها والإستثمار فيها .
- ❖ إعداد وتقديم الدراسات الإقتصادية والخدمات الفنية والأدارية والمالية والإستثمارية ووضع الخطط التمويلية للمشروعات .
- ❖ شراء واقتناء والأخذ على عاتقها جميع أو بعض أعمال أو أملاك أو التزامات أي شخص أو شركة تقوم بالعمل المصرح لهذه الشركة القيام به وأن تحوز أي عقار أو أية حقوق تتفق مع غايات الشركة .
- ❖ الإستثمار والتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها بالكيفية التي تقررها من حين الى آخر وفق أحكام القوانين والأنظمة المرعية .
- ❖ تأسيس شركات تابعة وتملك أسهم أو حصص في شركات مساهمة عامة أو شركات ذات مسؤولية محدودة أو شركات توصية بالأسهم سواء داخل المملكة الأردنية الهاشمية أو خارجها أو أن تصفي هذه الشركة أو تبيع حصصها فيها كلياً أو جزئياً وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية داخل المملكة أو خارجها .

ب- اماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان- أم اذينة - شارع شط العرب ولا يوجد لها أية فروع داخل المملكة أو خارجها ويبلغ عدد موظفي الشركة في عام 2020 (8) موظفين .

ج- حجم الإستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2020/12/31 مبلغ (54,192,607) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (40,036,538) دينار ، وإستثمار في الاسهم قصيرة الاجل وطويلة الاجل ويرسم البيع بمبلغ (2,767,296) دينار ، وإستثمار في شركات حليفة بمبلغ (11,346,212) دينار ، وأيضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (42,561) دينار .

2 - الشركات التابعة والشركات الزميلة للشركة :

- الشركات التابعة للشركة :

• شركة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات م.ع

تأسست شركة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات كشركة مساهمة عامة (قابضة) تحت رقم (343) بتاريخ 2001/06/13 ورأسمالها قدره (500,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته (80%) من رأسمالها . نشاط الشركة الرئيسي إستثمار أموالها في الأسهم والسندات وإدارة الشركات التابعة وتمويلها . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) . وتمتلك محفظة اسهم .

* شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12135) بتاريخ 2006/05/17 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع فيها ما نسبته 100% من رأسمالها . نشاط الشركة الرئيسي إستثمار أموالها في الأراضي والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) . وتمتلك قطعة ارض في وسط مدينة عمان وتم إنشاء مشروع سياحي عليها (قرية سياحية) .

* شركة ايلاف للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12196) بتاريخ 2006/05/29 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع فيها ما نسبته 100% من رأسمالها . نشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وأقامة شقق سكنية عليها والإستثمارات المالية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) وتمتلك قطع اراضي في منطقة (عبدون / عمان) وتم إنشاء مشاريع شقق سكنية على جزء منها .

* الشركة الإستثمارية المنبثقة للأستشارات والتدريب ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 2006/08/08 ورأسمالها قدره (18,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع فيها ما نسبته 75% من رأسمالها . نشاط الشركة الرئيسي الإستثمار في الاسهم ، ومن أهم غاياتها تقديم الأستشارات المهنية والتقنية والإقتصادية وعقد الدورات التدريبية والقيام بأعمال البحث والتطوير والتدريب والإستثمار في المجال المالي، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة- ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) . وتمتلك محفظة اسهم .

* شركة اجرة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (13559) بتاريخ 2007/01/18 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . نشاط الشركة الرئيسي تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة وشراء اراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) . وتمتلك قطعة أرض في عمان .

* شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14310) بتاريخ 2007/05/17 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها . نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) . وتمتلك قطعة أرض في الزرقاء .

* شركة الظله للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14312) بتاريخ 2007/05/17 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

* شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 2007/05/20 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 65.5% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي إستثمار اموال الشركة في المجالات الإقتصادية والمالية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

* شركة الوجه العقاري الإستثماري ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14355) بتاريخ 2007/05/24 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو شراء أراضي وفرزها وتطويرها وتنظيمها وبيعها وإستثمار اموال الشركة في المجالات الإقتصادية والمالية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع). وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظه أسهم.

* شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 2008/01/08 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 52.7% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

* شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 2008/01/08 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 86.5% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

* شركة الديمومه للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15639) بتاريخ 2008/02/02 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطعة أرض في وسط مدينة عمان .

* شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 2008/05/28 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** شركة النقطه الخامسه للإستثمارات المتخصصة ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16573) بتاريخ 2008/06/10 ورأسمالها قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينه - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك أسهم في شركة تطوير العقارات .

*** شركة تل القمر للإستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16698) بتاريخ 2008/07/02 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينه - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفين، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع).
وتمتلك قطع أراضي في عمان والزرقاء .

*** شركة المرفق للإستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16700) بتاريخ 2008/07/02 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينه - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** شركة انسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 2009/07/16 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 81% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينه - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** شركة المسرة للإستثمارات العقارية ذ.م.م**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (23074) بتاريخ 2010/10/19 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات المالية ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينه - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .
وتمتلك قطع أراضي في عمان .

- الشركات الزميلة للشركة :

* شركة تطوير العقارات م.ع :

شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (287) بتاريخ 1995/06/24 ، ورأسمالها قدره (49,625,545) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما بنسبة 45.5% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو إستثمار اموالها في العقارات والاراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها ، وإستثمار أموالها بكافة اوجه الإستثمار . تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، وعدد موظفيها (8) . وتمتلك قطع أراضي في عمان ، وتتبع لها شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع - مدرجة في بورصة عمان - ، بالإضافة الى مساهمات أخرى في أسهم وشركات .

* شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19218) بتاريخ 2009/07/16 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما بنسبته 50% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات 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 للإستثمارات العقارية م.ع) . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

* شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 2008/03/04 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما بنسبته 38.6% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات 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 للإستثمارات العقارية م.ع) . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

* شركة الملحق للإستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 2008/07/02 ورأسمالها قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما بنسبته 25.7% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو الإستثمار في الأراضي والعقارات والإستثمارات 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 للإستثمارات العقارية م.ع) . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

* الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 1996/07/14 ورأسمالها قدره (10,000) دينار وتمتلك شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع ما بنسبة 50% من رأسمالها .
نشاط الشركة الرئيسي هو إستثمار اموالها في الاسهم ، وغاياتها انتاج جميع انواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الاسكان لذوي الدخل المحدود وإستثمار أموالها بكافة أوجه الإستثمار ، تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع) . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	معالي السيد / شحاده عبدالله الحمد ابو هديب مواليد عام 1957 م . ممثل شركة البند السادس للاستثمارات العقارية ذ.م.م عضو اعتباراً من 2019/04/24	رئيس المجلس	بكالوريوس هندسة مدنية وتخطيط مدن (1981)	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير معان رئيس مجلس إدارة شركة البوتاس العربية
2	المهندس / عمار وائل عزت السجدي مواليد عام 1964 م . ممثل شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م عضو اعتباراً من 2019/04/24	نائب الرئيس	ماجستير هندسة اتصالات (1990)	نائب رئيس مجلس إدارة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
3	معالي المهندس/ علي محمد عطوي السحيمات مواليد عام 1936 م . عضو اعتباراً من 2019/04/24	عضو	بكالوريوس هندسة مدنية (1960)	رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات
4	الدكتور / اسامه رستم عزيز ماضي مواليد عام 1954 م . ممثل شركة الربيع المتميز للإستثمارات العقارية ذ.م.م عضو اعتباراً من 2011/04/17	عضو	دكتوراه هندسة إنشائية (1981)	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
5	السيد / معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966 م . ممثل شركة المامونية للاستثمارات والتجارة ذ.م.م عضو اعتباراً من 1995/04/17	عضو	بكالوريوس رياضيات (1994)	نائب رئيس مجلس إدارة المهنية للإستثمارات العقارية والاسكان عضو مجلس إدارة الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع
6	السيد / خالد محمد فليح القضاة مواليد عام 1968 م . ممثل المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي عضو اعتباراً من 1995/04/17	عضو	ماجستير إدارة عامة	لا يوجد
7	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور مواليد عام 1956 م . ممثل شركة نسيم دبي للإستثمارات العقارية ذ.م.م عضو اعتباراً من 2019/04/24	عضو	بكالوريوس إدارة أعمال (1980)	نائب رئيس مجلس إدارة ميثاق للإستثمارات العقارية م.ع عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع
8	السيد / بكر صديق عمر ابو سيدو مواليد عام 1978 م . ممثل شركة صديق ابو سيدو للتجارة عضو اعتباراً من 2019/04/24	عضو	بكالوريوس إدارة أعمال (1998) ماجستير إدارة أعمال 2011	لا يوجد
9	المرحوم / وليد مثقال داود عصفور مواليد عام 1932 م . عضو اعتباراً من 1995/04/17 توفي بتاريخ 2020/10/09	نائب الرئيس سابقاً	ماجستير سياسة واقتصاد (1958)	

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	معالي / شحاده عبدالله الحمد ابو هديب	<p>مساعد امين عمان الكبرى لشؤون التخطيط 1999 - 1996</p> <p>مدير دائرة العطاءات في امانة عمان الكبرى 1996 - 1993</p> <p>رئيس مجلس إدارة سلطة اقليم البتراء 2004 - 2000</p> <p>مدير عام سلطة اقليم البتراء 2007 - 2000</p> <p>مدير عام مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري 2007 - 2005</p> <p>وزير للشؤون البلدية 2009 - 2008</p> <p>نائب رئيس مجلس امناء الصندوق الهاشمي لتنمية البادية 2011 حتى الان</p> <p>عضو هيئة مديرين منطقة المفرق للتنمية 2012 حتى الان</p> <p>رئيس هيئة مديرين شركة العالم العربي للتعليم 2012 حتى الان</p> <p>عضو مجلس امناء جامعة الشرق الاوسط 2013 حتى الان</p> <p>عضو مجلس الاعيان 2017 - 2013</p> <p>عضو مجلس إدارة شركة دار الدواء م.ع 2017 - 2014</p> <p>رئيس هيئة مديرين في عدد من الشركات التابعة 2019 حتى الان</p>
2	المهندس / عمار وائل عزت السجدي	<p>مهندس في شركة فلسطين الهندسية للمصاعد 1990 - 1985</p> <p>مدير دائرة اوراكل في مكتب الهندسة والكمبيوتر 1995 - 1990</p> <p>عضو هيئة مديرين ومدير دائرة البرمجيات في شركة فلسطين الهندسية 2002 - 1995</p> <p>عضو مجلس إدارة / جمعية شركات تقنية المعلومات الاردنية j@int 2013 - 2011</p> <p>عضو هيئة ادارية - الجمعية الاردنية للحاسبات 2017 - 2015</p> <p>مدير عام شركة البرمجيات المتقدمة 2002 حتى الان</p> <p>مدير مشارك في شركة مسار للحلول النقالة 2008 حتى الان</p> <p>عضو هيئة مديرين شركة فلسطين لتطوير أنظمة التحكم الالكتروني 1995 حتى الان</p> <p>عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة لتقنيات قواعد البيانات 2005 حتى الان</p> <p>عضو هيئة مديرين شركة السلام للاعلام المرئي والمسموع (حياة اف ام) 2019 حتى الان</p> <p>عضو هيئة مديرين في عدد من الشركات التابعة 2020 حتى الان</p>
3	معالي المهندس/علي محمد عطوي السحيمات	<p>مهندس في وزارة الاشغال العامة 1964 - 1960</p> <p>مدير مشاريع في السعودية 1969 - 1964</p> <p>مسؤول عن تخطيط الطرق والمطارات في المجلس القومي للتخطيط 1971 - 1969</p> <p>وكيل وزارة النقل 1973 - 1971</p> <p>اعمال خاصة / مكتب استشاري وإدارة مشاريع 1976 - 1973</p> <p>وزير النقل 1979 - 1976</p> <p>وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء و وزير النقل 1984 - 1979</p> <p>عضو اللجنة الملكية لجامعة اليرموك 1985 - 1978</p> <p>عضو اللجنة الملكية لجامعة مؤتة 1994 - 1980</p> <p>عضو المجلس الوطني الاستشاري 1984 - 1978</p> <p>امين عمان الكبرى 1991 - 1989</p> <p>نائب رئيس وزراء - وزير النقل والاتصالات 1991 - 1991</p> <p>عضو مجلس امناء جامعة البترا 2001 - 1991</p> <p>عضو في مجلس الاعيان 2016 - 2013</p> <p>رئيس مجلس امناء جامعة البترا 2017 - 2001</p> <p>عضو مجلس إدارة في عدد من الشركات - سابقاً</p>
4	السيد / معن علي محمد السحيمات	<p>مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبصريات 1991 - 1989</p> <p>مدير في شركة تجارية خاصة 1995 - 1991</p> <p>مساعد مدير عام / الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع 1996 - 1995</p> <p>عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات م.ع 2001 - 1996</p> <p>مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع 2019 - 2001</p> <p>رئيس / عضو في مجلس إدارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً</p>

5	السيد / اسامه رستم عزيز ماضي	1981 - 1996 رئيس هيئة مديرين / الائتلاف للإستثمارات الهندسية (ماضي وشركاهم) رئيس هيئة مديرين شركة العقبة للتعليم رئيس هيئة مديرين شركة الهضاب للإستثمارات السياحية والعقارية	1983 حتى الان 2008 حتى الان 2008 حتى الان
6	السيد / خالد محمد فليح القضاء	رئيس قسم في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مدير مديرية في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مدير ادارة في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	2006 - 2011 2011 - 2017 2017 حتى الان
7	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	نائب المدير العام / شركة ابعاد الاردن والامارات للاستثمارات التجارية نائب المدير العام ومدير الشؤون الإدارية / الاردنية السورية للنقل البري رئيس قسم الكفالات والتسهيلات لدى البنك التجاري الاردني رئيس قسم البعثات الخارجيه لدى شركة الاتصالات الاردنية (اورنج) عضو مجلس ادارة شركة داركم للاستثمار	2011 - 2015 1984 - 2010 1980 - 1983 1980 - 1993 2018 - 2019
8	السيد / بكر صديق عمر ابو سيدو	عضو مجلس ادارة شركة جراسيا للتأمين نائب رئيس مجلس ادارة ومدير عام مجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) عضو لجنة الاستثمار والتدقيق لمجموعة تونيلي (رومانيا) مدير عام شركة سيليكيت نوتريكوم للانتاج الزراعي والاعلاف (رومانيا) نائب رئيس مجلس ادارة سيدو يونيون للتطوير العقاري (رومانيا) مدير عام شركة اميال للمقاولات (دبي)	1999 - 2009 2000 - 2008 2003 - 2009 2005 حتى الان 2010 حتى الان 2013 حتى الان
9	المرحوم / وليد متقال داود عصفور	امين سر ثم رئيس نادي السيارات الملكي الاردني رئيس مجلس إدارة غرفة صناعة عمان نائب امين عاصمة عمان عضو في المجلس الوطني الاستشاري عضو المجلس التنفيذي لمنظمة العمل الدولية وزير الصناعة والتجارة وزير الطاقة والثروة المعدنية رئيس لجنة إدارة سوق عمان المالي نائب رئيس الاتحاد الاوروبي الاسيوي للاسواق المالية رئيس مجلس إدارة شركة الخطوط الجوية الملكية نائب سمو رئيس الصندوق الاردني الهاشمي للتنمية البشرية نائب رئيس مجلس إدارة شركة مصفاة البترول الاردنية رئيس مجلس إدارة شركة مصفاة البترول الاردنية	1960 - 2020 1962 - 1980 1977 - 1980 1977 - 1981 1970 - 1980 1980 - 1984 1993 - 1994 1994 - 1997 1995 - 1997 1997 - 2003 1970 - 2020 2007 - 2011 2011 - 2020

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذته تعريفية عن كل منهم والخبرات العملية :

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / مازن مصباح احمد القديمات مواليد عام 1970 م تاريخ التعيين 2002/03/05 م	المدير المالي وقائم بأعمال المدير العام	بكالوريوس محاسبية وتمويل (1992) ACPA	1994 - 1998 محاسب رئيسي شركة الاسد للكمبيوتر 1998 - 2001 مدير حسابات شركة المجموعة الأولى للاتصالات 2001 - 2001 مدير مالي الشركة التخصصية لتجارة اجهزة الاتصالات 2002 - 2010 مدير حسابات / الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع 2006 حتى الان عضو هيئة مديرين شركة النخبة للخدمات المالية ذ.م.م 2007 - 2010 عضو مجلس إدارة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع 2008 حتى الان عضو مجلس إدارة / الشرق العربي للتطوير والإستثمارات م.ع 2011 حتى الان مدير مالي / الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع 2020 حتى الان نائب رئيس وعضو هيئة مديرين في عدد من الشركات التابعة
2	السيد / شادي عبدالقادر حسين برهومة مواليد عام 1979 م تاريخ التعيين 2005/12/17	مدير الحسابات	بكالوريوس محاسبية (2002) ACPA	2002 - 2005 محاسب / شركة سوفت للورق الصحي 2005 - 2010 محاسب رئيسي الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع 2011 حتى الان مدير حسابات الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع

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

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

الرقم	الاسم	عدد اسهم 2020/12/31	النسبة	عدد اسهم 2019/12/31	النسبة
1	علي محمد عطوي السحيمات	9,258,414	%19.70	7,666,801	%16.31
2	معن علي محمد السحيمات	5,636,698	%11.99	5,586,698	%11.89
3	شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة	3,741,634	%7.96	3,741,634	%7.96
4	شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية	2,610,389	%5.55	2,610,389	%5.55
5	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	2,570,985	%5.47	2,570,985	%5.47

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها ، فإنه يصعب تحديد الجو التنافسي الذي تعمل به الشركة ، وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محليا او خارجياً .

6 - درجة الإعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلياً وخارجياً :

لا يوجد إعتماد على موردين محددین او عملاء رئيسین محلياً او خارجياً يشكلون 10% فاكثر من إجمالي المشتريات و/او المبيعات .

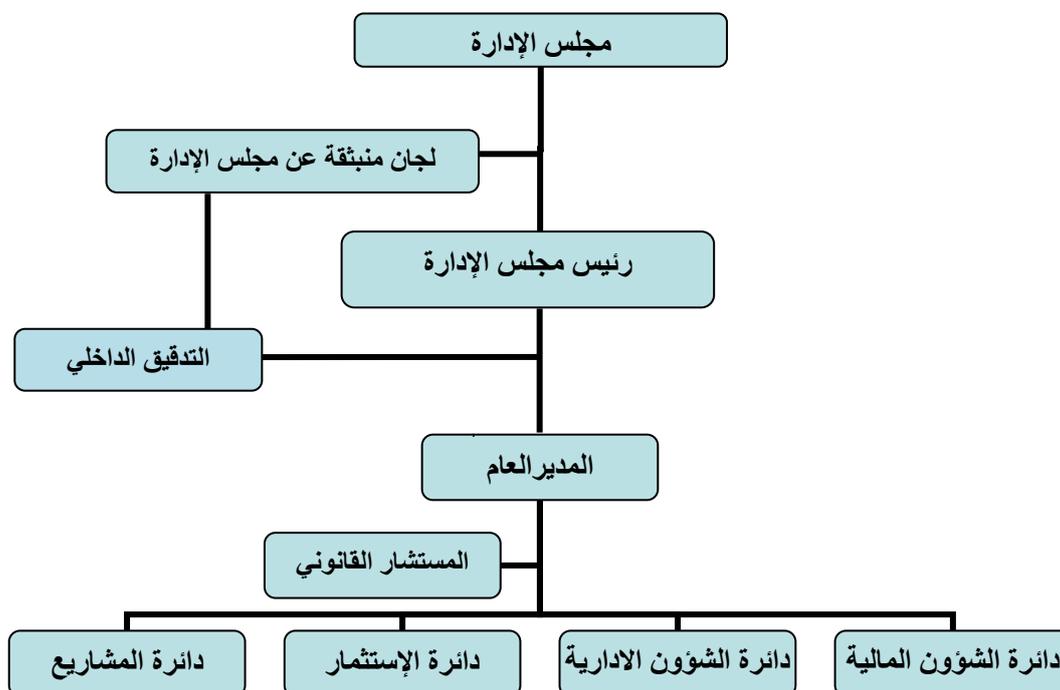
7 - الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة :

لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها . ولا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .

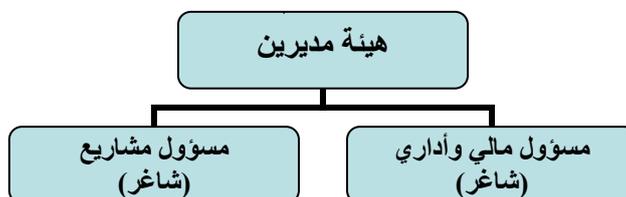
8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها أو قدرتها التنافسية . ولا تتطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

9 - أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب- عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

فئات مؤهلات موظفي شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية (الشركة الام) كما يلي :

عدد موظفي الشركة	بكالوريوس	دبلوم	ثانوية عامة	المجموع
5	1	2	8	

الشركات التابعة الاخرى لا يوجد بها موظفين ويتم إدارتها عن طريق موظفي الشركة الأم (شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع) .

ج - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة باجراء اي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2020 .

10 - المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تاثير مادي جوهري عليها سوى المخاطر المتأتية من طبيعة العمل بأسواق المال والعقار والناجمة عن هبوط الاسعار وضعف الطلب في السوق وانعكاساته على إستثمارات محفظة الشركة والتاثير الحاصل من تطبيق القوانين والانظمة والتعليمات التي تحكم تأجير وبيع الأموال غير المنقولة والتعاملات في العقارات . وأيضاً الأثار الناجمة عن تفشي فيروس كورونا والذي أدى في بداية عام 2020 في حدوث أزمة إقتصادية عالمية وتعطل العديد من الشركات والأنشطة الإقتصادية ، الأمر الذي أدى إلى التاثير السلبي على أنشطة الشركة .

11 - الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2020 :

1. تم الإنتهاء من تنفيذ مشروع سياحي ترفيهي على أرض دوار الداخلية البالغة مساحتها (7) دونم ، وإستلامه حسب الاصول وترخيص مبنى المشروع والحصول على تراخيص لجزء بسيط من أنشطة وإستخدامات المشروع .
2. بيع شقق عدد (1) في مشروع شقق عبدون (المرحلة الثانية) .
3. البدء في تصميم مشروع شقق عبدون (المرحلة الثالثة) لإنشاء (14) شقة سكنية على أرض مملوكة للشركة التابعة .
4. متابعة تطوير وفرز وتسويق وبيع عقارات من خلال إتفاقيات شراكة مع جهات إستثمارية وعقارية .
5. عملت الشركة على إدارة التدفقات النقدية خلال العام بما يتناسب مع نهج إدارة الأزمة وما تفرضه عوامل السوق ، حيث تمكنت من تحقيق السيولة اللازمة لتسديد إلتزاماتها وتنفيذ خطة عملها وتأجيل أقساط قروض عام 2020 وقيمتها (0.5) مليون دينار .
6. الإشراف على الشركات التابعة والحليفة وبما يحقق الفائدة والمصلحة من الإستثمار في هذه الشركات من خلال الكادر الإداري للشركة ودون تحمل نفقات إدارية إضافية ، وتمكين هذه الشركات من تحقيق السيولة اللازمة لمواجهة إلتزاماتها .
7. متابعة السلطات التنظيمية والتشريعية من أجل تعديل وتحسين البيئة التشريعية النازمة للقطاع العقاري لتتضمن بنود ومواد تحفيزية للإستثمار بدلاً من العقوبات والغرامات الواردة في نصوص التشريعات .

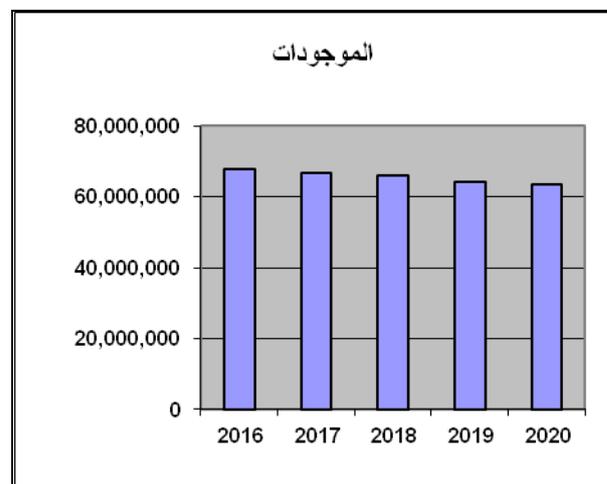
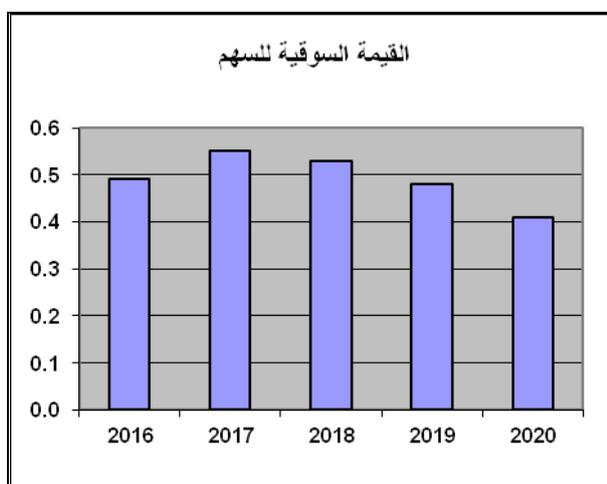
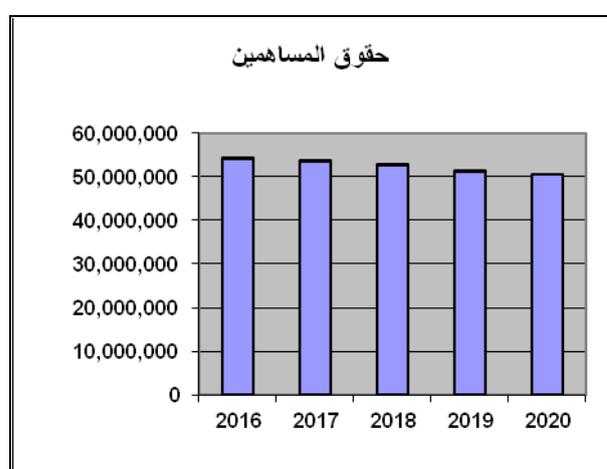
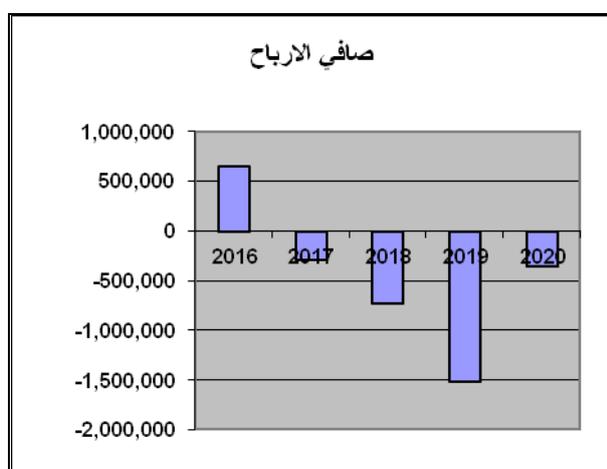
12 - الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي :

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2020 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

13 - السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات الخمس الماضية :

2016	2017	2018	2019	2020	البيان
657,234	-287,341	-729,942	-1,510,644	-348,484	الأرباح أو الخسائر المتحققة
0	0	0	0	0	الأرباح الموزعة
%0	%0	%0	%0	%0	نسبة الأرباح الموزعة
67,673,011	66,758,596	65,765,265	63,970,176	63,424,807	الموجودات
54,121,728	53,616,902	52,583,218	51,107,518	50,735,322	صافي حقوق المساهمين
0.49	0.55	0.53	0.48	0.41	سعر أغلاق السهم **

- ** تم زيادة رأس المال بتاريخ 2006/06/06 من 9,054,436 الى 18,108,872 وذلك بتوزيع اسهم مجانية بنسبة 100% .
- ** تم زيادة رأس المال بتاريخ 2007/06/20 من 18,108,872 الى 30,000,000 وذلك بتوزيع اسهم مجانية بنسبة 65.66% .
- ** تم زيادة رأس المال بتاريخ 2007/11/19 من 30,000,000 الى 35,000,000 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة وبعلاوة اصدار مقدارها نصف دينار للسهم الواحد ، وبنسبة السُدس .
- ** تم زيادة رأس المال بتاريخ 2008/06/05 من 35,000,000 الى 40,000,000 دينار / سهم وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص لشريك استراتيجي وبقيمة (5) مليون دينار/ سهم ، وبقيمة اسمية دينار واحد للسهم وعلامة اصدار 3 دنانير .
- ** تم زيادة رأس المال بتاريخ 2008/12/17 من 40,000,000 الى 47,000,000 دينار / سهم وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص لمساهمي الشركة ، وبنسبة 17.5% وبقيمه اسميه دينار واحد وبدون علامة اصدار .



14- تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة خلال السنة المالية :

بلغت نتيجة أعمال الشركة لعام 2020 خسائر بقيمة (348,484) دينار، ويوصي مجلس الإدارة الى الهيئة العامة بالموافقة على المخصصات والاحتياطيات كما وردت في الميزانية ، ونعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي ونتائج أعمال الشركة :

البيان	2020	2019	2018	2017	2016
القيمة السوقية للسهم بنهاية السنة / دينار	0.41	0.48	0.53	0.55	0.49
عائد السهم الواحد / دينار	-0.007	-0.032	-0.016	-0.006	0.014
عائد الأرباح لسعر السهم	-0.018	-0.067	-0.029	-0.011	0.029
مضاعف سعر السهم (PE) مرة	-55.30	-14.93	-34.13	-89.96	35.00
القيمة الدفترية للسهم / دينار *	1.08	1.09	1.12	1.14	1.15
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.38	0.44	0.47	0.48	0.43
إجمالي القيمة السوقية (بالآلاف) دينار	19,270	22,560	24,910	25,850	23,030
تداول السهم / مرة	0.31	0.51	0.73	0.81	0.41
العائد على الموجودات %	-0.55	-2.36	-1.11	-0.43	0.97
العائد على حقوق المساهمين %	-0.69	-2.96	-1.39	-0.54	1.21
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	-0.73	-2.81	-1.93	-0.93	0.28
نسبة التداول (مرة)	6.86	6.68	7.39	6.58	7.42

* تم تعديل البيانات المالية الإفتتاحية لعام 2014 وبما يتناسب مع التعليمات والقوانين ذات العلاقة التي توجب الأخذ بالتدني في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية دون الزيادة نتيجة لقرار الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد بتاريخ 2014/12/17 بالعدول عن عملية إندماج الشركة مع شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع . حيث تم إثبات تدني إستثمار الشركة في رأس مال شركة تطوير العقارات وبعض الشركات الزميلة بالإضافة إلى إثبات تدني إستثمار الشركة في بعض الإستثمارات العقارية ، ولم تتمكن الشركة من اظهار الزيادة في القيمة العادلة تماشياً مع تعليمات هيئة الاوراق المالية .

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة :

1. الإستمرار في بيع الشقق السكنية الجاهزة في منطقة عبدون .
2. البدء في تنفيذ المرحلة الثالثة لمشروع شقق سكنية في منطقة عبدون على أرض الشركة التابعة (ايلاف للإستثمارات العقارية) وحسب متطلبات السوق من الشقق .
3. تشغيل القرية السياحية الترفيهية الواقعة في منطقة الشميساني (دوار الداخلية) .
4. تنفيذ مشاريع تطوير وفرز وتسويق للاراضي خارج التنظيم المملوكة للشركة والشركات التابعة والحليفة وحسب معطيات السوق .
5. المشاركة مع الجهات الإستثمارية المعنية بالقطاع العقاري وعقد شراكات تطوير أو إستثمار أو تأجير على العقارات المملوكة للشركة والشركات التابعة .
6. المتابعة والإشراف على تنفيذ خطة عمل الشركة ومشاريعها بأقل التكاليف الثابتة الممكنة ، من خلال التعاقد مع مزودي الخدمات في كافة المجالات ، وضمن المعطيات والوضع الراهن في السوق العقاري بشكل خاص .
7. متابعة رفد خطة عمل الشركة بالمتغيرات المرتبطة بعوامل السوق في ظل ظروف الأزمة الحالية .
8. إدارة التدفقات النقدية للشركة وحسب ما تفرضه عوامل السوق وتحقيق السيولة اللازمة لتخفيض المديونية وتنفيذ المشاريع .
9. العمل على تعظيم قيمة الإستثمارات المالية والعقارية بشتى الوسائل المتاحة بما في ذلك من الناحية التنظيمية أو التسويقية .

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2020 :

بلغت اتعاب التدقيق لعام 2020 للشركة الأم والشركات التابعة شاملاً ضريبة المبيعات كما يلي :

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع (الشركة الأم)	8,120
2	شركة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات م.ع	3,132
3	شركة البادية للابراج العقارية ذ.م.م	1,450
4	شركة ايلاف للإستثمارات العقارية ذ.م.م	1,450
5	الشركة الإستثمارية المنبقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م	348
6	شركة اجرة للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
7	شركة الوجه العقاري الإستثماري ذ.م.م	348
8	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	348
9	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	348
10	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	348
11	شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
12	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
13	شركة الديمومه للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
14	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
15	شركة النقطة الخامسة للإستثمارات المتخصصة ذ.م.م	348
16	شركة المرفق للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
17	شركة تل القمر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
18	شركة انسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
19	شركة المسرة للإستثمارات العقارية ذ.م.م	348
	المجموع	19,372

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد اسهم 2020/12/31	النسبة	عدد اسهم 2019/12/31	النسبة
1	شركة البند السادس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ويمثلها / معالي شحاده عبدالله الحمد ابو هديب	رئيس المجلس	الاردنية	6,000	%0.01	6,000	%0.01
2	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م المهندس / عمار وائل عزت السجدي	نائب الرئيس	الاردنية	1,013,693	%2.15	861,213	%1.83
3	المهندس علي محمد عطوي السحيمات	عضو	الاردنية	9,258,414	%19.70	7,666,801	%16.31
4	شركة الربيع المتميز للإستثمارات العقارية ذ.م.م ويمثلها / اسامه رستم عزيز ماضي	عضو	الاردنية	20,000	%0.04	20,000	%0.04
5	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ويمثلها : السيد خالد محمد فليح القضاء	عضو	الاردنية	2,570,985	%5.47	2,570,985	%5.47
6	شركة نسيم دبي للاستثمارات العقارية ذ.م.م ويمثلها / السيد فايز سليمان اشتيان الضمور	عضو	الاردنية	87,128	%0.18	191,600	%0.41
7	شركة المامونية للاستثمارات والتجارة ذ.م.م ويمثلها / السيد معن علي محمد السحيمات	عضو	الاردنية	5,636,698	%11.99	5,586,698	%11.89
8	شركة صديق ابو سيدو للتجارة ويمثلها / السيد بكر صديق عمر ابو سيدو	عضو	الاردنية	468,000	%1.00	468,000	%1.00
9	المرحوم / وليد مثقال داود عصفور	نائب الرئيس سابقاً	الاردنية	127,096	%0.27	127,096	%0.27

ب- مساهمات الشركات المسيطرة عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا التنفيذية :

اسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد اسهم 2020/12/31	عدد اسهم 2019/12/31
معالي المهندس/ علي محمد السحيمات	عضو	شركة الأمونية للإستثمارات والتجارة ذ.م.م	أردنية	3,741,634	3,741,634
السيد/ معن علي محمد السحيمات	عضو	شركة البند السادس للإستثمارات العقارية ذ.م.م	أردنية	6,000	6,000

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل باقي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا التنفيذية .

ج - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية :

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد اسهم 2020/12/31	عدد اسهم 2019/12/31
1	السيد / مازن مصباح احمد القديمات	المدير المالي (قائم بأعمال المدير العام)	الاردنية	6,212	6,212
2	السيد/ شادي عبدالقادر حسين برهومة	مدير الحسابات	الاردنية	2,500	2,500

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

د - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب / الصله	الجنسية	عدد اسهم 2020/12/31	عدد اسهم 2019/12/31
1	المهندس / عمار وائل عزت السجدي جمانا حمدي علي الساكت	نائب الرئيس زوجه	الاردنية	36,463	36,463
2	السيد / معن علي محمد السحيمات رانيا شحاده بدوي البيطار محمد معن علي السحيمات	عضو زوجة ابن	الاردنية الاردنية	9,536 72,653	9,536 72,653
3	المرحوم / وليد مثقال داود عصفور جانيت احمد يوسف قاسم	نائب الرئيس سابقاً زوجه	الاردنية	2,270	2,270

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .

* لا يوجد ملكيات أوراق مالية لباقي أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	بدل لجان	بدل سائق وسيارة	إجمالي المزايا السنوية
1	معالي / شحاده عبدالله الحمد ابو هديب	رئيس مجلس	3,600	3,600	18,000	25,200
2	السيد / عمار وائل عزت السجدي	نائب رئيس	3,600	3,600		7,200
3	معالي / علي محمد عطوي السحيمات	عضو	3,600	3,600		7,200
4	السيد / اسامه رستم عزيز ماضي	عضو	3,600	3,600		7,200
5	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو	3,600	3,600		7,200
6	السيد / معن علي محمد السحيمات	عضو	3,600	3,600		7,200
7	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	عضو	3,600	3,600		7,200
8	السيد / بكر صديق ابو سيدو	عضو	3,600	3,600		7,200
9	المرحوم / وليد مثقال داود عصفور	نائب الرئيس سابقاً	2,700	2,700		5,400

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	اخرى	اعمال اضافيه	امانة سر مجلس الإدارة	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد/ مازن مصباح احمد القديمات	المدير المالي (قائم بأعمال المدير العام)	40,220	6,704	6,000	6,000	58,924
2	السيد/ شادي عبدالقادر حسين برهومة	مدير الحسابات	19,992	3,332	---	---	23,324

19 - التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2020 :
لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2020 .

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

21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة :

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

22 - عدد إجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد إجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2020 (7) إجتماعات .

تقرير الحوكمة

أ- أن شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية تأسست كشركة مساهمة عامة بتاريخ 12/01/1995 ، ويلتزم مجلس الإدارة بالنظام الأساسي والانتظمة الداخلية للشركة والقوانين والتطبيقات ذات العلاقة من حيث تشكيل مجلس الإدارة وتحديد مهامه ومسؤولياته وسياسة الإفصاح والشفافية وتجنب تعارض المصالح وقواعد إجتماعات الهيئة العامة وتشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

وقام مجلس الإدارة بتبني تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة الصادرة عن هيئة الأوراق المالية لسنة 2017 ، حيث قام بتشكيل اللجان المطلوبة في تعليمات الحوكمة والتي بدورها تعمل على توفيق أوضاع الأنظمة الداخلية للشركة لتناسب مع تعليمات الحوكمة ، كما ستقوم لجنة الحوكمة بمراجعة دورية للتأكد من التزام الشركة بتطبيق تعليمات الحوكمة والتوصية لمجلس الإدارة بأية ملاحظات .

ب- اسماء اعضاء مجلس الإدارة : عدد إجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2020 هو (7) إجتماعات ، وكان حضور الأعضاء في الإجتماعات كما في الجدول التالي :

رقم	الاسم	تفذيدي	مستقل	حضور إجتماعات	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	معالي السيد / شحاده عبدالله الحمد ابو هديب ممثل شركة البند الساس للإستثمارات العقارية ذ.م.م	غير تفذيدي	مستقل	7	رئيس مجلس إدارة شركة البوتاس العربية رئيس مجلس إدارة شركة تطوير معان
2	المرحوم / وليد متقال داود عصفور توفي بتاريخ 2020/10/09 قبل الإجتماع رقم 6	غير تفذيدي	مستقل	3	
3	معالي المهندس/علي محمد عطوي السحيمات	غير تفذيدي	غير مستقل	7	رئيس مجلس إدارة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات
4	الدكتور / اسامه رستم عزيز ماضي ممثل شركة الربيع المتميز للإستثمارات العقارية ذ.م.م	غير تفذيدي	غير مستقل	6	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
5	المهندس / صابر وائل عزت السجدي ممثل شركة لمرار للإستثمارات العقارية م.ع	غير تفذيدي	مستقل	7	نائب رئيس مجلس إدارة الشرق العربي للتطوير والإستثمارات عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
6	السيد / خالد محمد فليح القضاء ممثل المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي	غير تفذيدي	غير مستقل	7	لا يوجد
7	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور ممثل شركة نسيم دبي للإستثمارات العقارية ذ.م.م	غير تفذيدي	مستقل	7	نائب رئيس مجلس ادارة ميثاق للإستثمارات العقارية عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
8	السيد / معن علي محمد السحيمات ممثل شركة المأمونية للإستثمارات والتجارة ذ.م.م	غير تفذيدي	غير مستقل	7	نائب رئيس مجلس إدارة المهنية للإستثمارات العقارية والإمكان عضو مجلس ادارة الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع
9	السيد / بكر صديق صر ابو سيدو ممثل شركة صديق ابو سيدو للتجارة	غير تفذيدي	مستقل	5	لا يوجد

ج- اسماء الأشخاص الذين يشغلون المناصب التنفيذية في الشركة :

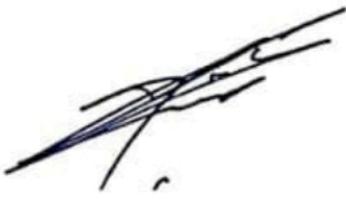
الرقم	الاسم	المنصب
1	السيد / مازن مصباح احمد القديمات	مدير مالي (قائم بأعمال المدير العام)
2	السيد / شادي عبدالقادر حسين برهومة	مدير الحسابات

د- اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

لجنة التدقيق ، لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، لجنة إدارة المخاطر ، اللجنة التنفيذية ، لجنة الاشراف على المشاريع قيد التنفيذ .

1- لجنة إدارة المخاطر : عدد اجتماعات اللجنة خلال عام 2020 هو (2) إجتماع ، وكان حضور أعضاء اللجنة كما يلي :

الرقم	اسماء الاعضاء	حضور إجتماعات	الصفة
1	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	2	رئيس اللجنة
2	معالي المهندس علي محمد عطوي السحيمات	2	عضو
3	السيد / خالد محمد فليح القضاء	2	عضو
4	السيد / مازن مصباح احمد القديمات	2	عضو



2- لجنة التدقيق : عدد إجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2020 هو (5) إجتماعات . وكان حضور أعضاء اللجنة كما يلي :

الرقم	اسماء الاعضاء	الصفة	حضور اجتماعات	مؤهلاتهم و خبراتهم
1	السيد / بكر صديق عمر ابو سيدو - بكالوريوس إدارة أعمال (1998) - ماجستير إدارة أعمال 2011	رئيس اللجنة	4	عضو مجلس ادارة شركة جراسيا للتأمين نائب رئيس مجلس ادارة ومدير عام مجموعة تونيلي للدواجن/ رومانيا عضو لجنة الاستثمار والتدقيق لمجموعة تونيلي (رومانيا) مدير عام شركة سيليكس نوثركوم للانتاج الزراعي والاعلاف / رومانيا نائب رئيس مجلس ادارة سيدو يونيون للتطوير العقاري (رومانيا) مدير عام شركة اميال للمقاولات (دبي)
2	الدكتور / اسامه رستم عزيز ماضي - دكتوراه هندسة إنشائية (1981)	عضو	5	أستاذ مساعد وأستاذ مشارك كلية الهندسة الجامعة الاردنية رئيس هيئة مديرين/ الائتلاف للإستثمارات الهندسية (ماضي وشركاهم) رئيس هيئة مديرين شركة العقبة للتعليم رئيس هيئة مديرين شركة الهضاب للإستثمارات السياحية والعقارية
3	السيد / عمار وائل عزت السجدي - ماجستير هندسة اتصالات (1990)	عضو	5	مهندس في شركة فلسطين الهندسية للمساعد مدير دائرة أوراكل في مكتب الهندسة والكمبيوتر عضو هيئة مديرين ومدير دائرة البرمجيات في شركة فلسطين الهندسية عضو مجلس إدارة / جمعية شركات تقنية المعلومات الاردنية int@j عضو هيئة ادارية - الجمعية الاردنية للحاسبات مدير عام شركة البرمجيات المتقدمة مدير مشارك شركة مسار للحلول النقالة عضو هيئة مديرين شركة فلسطين لتطوير انظمة التحكم الالكتروني عضو هيئة مديرين في الشركة المتخصصة لتقنيات قواعد البيانات
	السيد / معن علي محمد السحيمات بكالوريوس رياضيات (1994) عضو في لجنة التدقيق إعتباراً من 2020/10/27 بعد إجتماع رقم 4	عضو	1	مسؤول إنتاج / المصنع الأردني للبصريات مدير في شركة تجارية خاصة مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للإتصالات م.ع مدير عام شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية م.ع سابقاً رئيس / عضو في مجلس إدارة عدد من المؤسسات والشركات - سابقاً

• اجتمعت لجنة التدقيق مع المدقق الخارجي مرة واحدة خلال عام 2020 من غير حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا .

3- لجنة الترشيحات والمكافآت: عدد إجتماعات اللجنة خلال عام 2020 هو (2) اجتماع ، وكان حضور أعضاء اللجنة كما يلي:

الرقم	اسماء الاعضاء	حضور اجتماعات	الصفة
1	معالي المهندس / شحادة عبدالله الحمد ابو هديب	2	رئيس اللجنة
2	السيد / معن علي محمد السحيمات	2	عضو
3	السيد / عمار وائل عزت السجدي	2	عضو

4- لجنة الحوكمة : عدد إجتماعات اللجنة خلال عام 2020 هو (3) إجتماعات ، وكان حضور أعضاء اللجنة كما يلي :

الرقم	اسماء الاعضاء	حضور اجتماعات	الصفة
1	المرحوم / وليد مقال داود عصفور لغاية 2020/10/09	3	رئيس اللجنة
2	الدكتور / اسامه رستم عزيز ماضي	3	عضو
3	السيد / فايز سليمان اشتيان الضمور	3	عضو
4	السيد / خالد محمد فليح القضاء	3	عضو

هـ- ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :

السيد مازن مصباح احمد القديمات (المدير المالي / أمين سر مجلس الإدارة / القائم بأعمال المدير العام) .

رئيس مجلس الإدارة

المهندس شحاده ابو هديب

إقرارات مجلس الإدارة

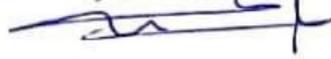
- 1- يقر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية م.ع بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
- 2- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الإدارة
المهندس شحاده عبدالله ابو هديب



نائب رئيس المجلس

عمار وائل عزت السجدي



عضو

المهندس علي محمد السحيبات



عضو

أسامه رستم عزيز ماضي



عضو

يكر صديق عمر ابو سيدو



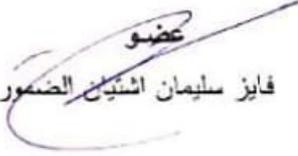
عضو

معن علي محمد السحيبات



عضو

فايز سليمان اشئين الضمور



عضو

خالد محمد فليح القضاء



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

رئيس مجلس الإدارة

المهندس شحاده عبدالله ابو هديب



القائم بأعمال المدير العام

مازن مصباح أحمد القديمات



المدير المالي

مازن مصباح أحمد القديمات



شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية الموحدة
31 كانون الاول 2020

شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية
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
22 - 9	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية 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 المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2020 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية 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.

فقرة توكيدية

تتضمن القوائم المالية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (1,706,688) دينار مسجلة باسم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة شقيقة)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأيا 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. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر 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 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 والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالإستمرارية 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.

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

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا 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 بالالتزام بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وكافة 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

تحفظت الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة 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 24 آذار 2021

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

2019	2020	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
32,125,677	32,381,268	3	إستثمارات عقارية
37,462	42,561		ممتلكات ومعدات
5,974,526	5,807,384	17	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
11,123,733	11,346,212	4	إستثمارات في شركات زميلة
1,845,950	1,727,290	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
51,107,348	51,304,715		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
8,060,994	7,655,270	6	أراضي وعقارات معدة للبيع
1,959,720	1,946,605	7	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
817,425	916,507	8	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
129,448	123,499	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
14,000	8,408		شيكات برسم التحصيل
1,881,241	1,469,803	10	النقد وما في حكمه
12,862,828	12,120,092		مجموع الموجودات المتداولة
63,970,176	63,424,807		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		11	حقوق الملكية
47,000,000	47,000,000		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
7,598,646	7,598,646		احتياطي إجباري
4,498,152	4,498,152		احتياطي اختياري
(1,044,131)	(1,067,843)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(5,008,733)	(5,008,733)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(1,936,416)	(2,284,900)		خسائر متراكمة
51,107,518	50,735,322		صافي حقوق مساهمي الشركة
193,604	189,056		حقوق غير المسيطرين
51,301,122	50,924,378		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
71,400	71,400		أرباح مؤجلة
7,242,140	7,235,780	17	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
3,430,601	3,430,601	12	تسهيلات إئتمانية تستحق بعد أكثر من عام
10,744,141	10,737,781		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
1,143,708	1,059,375	13	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
781,205	703,273	12	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
1,924,913	1,762,648		مجموع المطلوبات المتداولة
12,669,054	12,500,429		مجموع المطلوبات
63,970,176	63,424,807		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

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

2019	2020	إيضاح	
650,276	128,700		إيرادات بيع عقارات وأراضي
(394,088)	(107,846)		كلفة عقارات وأراضي مباعه
256,188	20,854		مجمل الربح
(540,201)	223,070	4	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(247,705)	99,082		فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
(25,485)	(3,168)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(20,015)	(58,787)	3	مصروف إستهلاك إستثمارات عقارية
(664,283)	(465,927)	14	مصاريف إدارية
(314,347)	(313,557)		مصاريف تمويل
145,626	123,749	15	إيرادات ومصاريف أخرى
(1,410,222)	(374,684)		خسارة السنة قبل الضريبة
(2,666)	(51)	18	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
(83,275)	26,384	18	وفر (مصروف) ضريبة دخل سنوات سابقة
(1,496,163)	(348,351)		خسارة السنة
			وتعود إلى :
(1,510,644)	(348,484)		مساهمي الشركة
14,481	133		حقوق غير المسيطرين
(1,496,163)	(348,351)		
(0.034)	(0.008)	19	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

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

2019	2020	
(1,496,163)	(348,351)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(41,532)	(32,337)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
73,015	8,925	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(1,464,680)	(371,763)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(1,475,700)	(372,196)	مساهمي الشركة
11,020	433	حقوق غير المسيطرين
(1,464,680)	(371,763)	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

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

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	إحتياطيات		رأس المال المدفوع	
						إختياري	إجباري		
51,301,122	193,604	51,107,518	(1,936,416)	(5,008,733)	(1,044,131)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2020/1/1
(4,981)	(4,981)	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
(371,763)	433	(372,196)	(348,484)	-	(23,712)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
50,924,378	189,056	50,735,322	(2,284,900)	(5,008,733)	(1,067,843)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2020/12/31
52,762,885	179,667	52,583,218	(425,772)	(5,008,733)	(1,079,075)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2019/1/1
2,917	2,917	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
(1,464,680)	11,020	(1,475,700)	(1,510,644)	-	34,944	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
51,301,122	193,604	51,107,518	(1,936,416)	(5,008,733)	(1,044,131)	4,498,152	7,598,646	47,000,000	الرصيد كما في 2019/12/31

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2020
(بالدينار الأردني)

2019	2020	
		الأنشطة التشغيلية
(1,410,222)	(374,684)	خسارة السنة قبل الضريبة
(256,188)	(20,854)	أرباح بيع إستثمارات عقارية
540,201	(223,070)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
247,705	(99,082)	فروقات تقييم موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
25,485	3,168	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
37,997	81,317	استهلاكات
		التغير في رأس المال العامل
-	2,781	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
513,932	116,112	أراضي وعقارات معدة للبيع
47,000	5,592	شيكات برسم التحصيل
104,991	13,114	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(80,800)	30,874	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(33,972)	(70,277)	ضريبة دخل مدفوعة
(263,871)	(535,009)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
128,522	(3,911)	استثمارات عقارية
-	127,584	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(106,961)	-	مشاريع تحت التنفيذ
(50,688)	(27,629)	ممتلكات ومعدات
(29,127)	96,044	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(495,133)	(77,932)	تسهيلات إئتمانية
358,622	105,459	ذمم جهات ذات علاقة
(136,511)	27,527	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(429,509)	(411,438)	التغير في النقد وما في حكمه
2,310,750	1,881,241	النقد وما في حكمه في بداية السنة
1,881,241	1,469,803	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

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

1 . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية كشركة مساهمة عامة محدودة تحت رقم (268) بتاريخ 1995/1/12. إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها إدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات التي تساهم فيها، والقيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري، واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها.

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 24 آذار 2021، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد 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 أصبحت واجبة التطبيق إعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

أسس توحيد القوائم المالية

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، وتم 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:

النشاط	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	اسم الشركة التابعة
استثمارات	500,000	%80	الشرق العربي للتطوير والاستثمارات المساهمة العامة
استشارات وتدريب	18,000	%75	الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	إيلاف للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	أجرة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	الوجه العقاري الاستثماري محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	البادية للأبراج العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%65.5	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	الطلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	التلة للمشاريع الاستثمارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%86.5	القليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	الديمومة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%53	المكان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	النقطة الخامسة للإستثمارات المتخصصة محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%50	الظاهر للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	تل القمر للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	المرفق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%80.6	أنسام للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
تطوير عقارات	10,000	%100	المسرة للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 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. إن 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 باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا 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.

إستثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي)، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بنسب تتراوح ما بين 2% إلى 5% سنوياً ويتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الاستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

أراضي وعقارات معدة للبيع

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

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

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

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 وبنسب سنوية تتراوح ما بين 15% إلى 50%.

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

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة 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 الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

الموجودات المالية المحتفظ بها برسم البيع

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها برسم البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مطروحاً منها مصاريف البيع أيهما أقل.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

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.

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

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.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

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

التفاصيل

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

مصاريف الإقتراض

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

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة 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.

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 إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار. يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات. يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

3 . إستثمارات عقارية

المجموع	شقق سكنية	مبنى القرية السياحية	أراضي	
				الكلفة :
32,145,692	164,279	1,037,953	30,943,460	الرصيد كما في 2020/1/1
3,911	-	-	3,911	إضافات
310,467	310,467	-	-	تحويلات من عقارات معدة للبيع
32,460,070	474,746	1,037,953	30,947,371	الرصيد كما في 2020/12/31
				الإستهلاك المتراكم:
20,015	2,716	17,299	-	الرصيد كما في 2020/1/1
58,787	6,889	51,898	-	إستهلاك السنة
78,802	9,605	69,197	-	الرصيد كما في 2020/12/31
32,381,268	465,141	968,756	30,947,371	صافي القيمة الدفترية كما في 2020/12/31
				الكلفة :
31,081,200	86,322	-	30,994,878	الرصيد كما في 2019/1/1
2,555	-	-	2,555	إضافات
1,037,953	-	1,037,953	-	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
77,957	77,957	-	-	تحويلات من عقارات معدة للبيع
(53,973)	-	-	(53,973)	كلفة إستبعاد أراضي مستملكة
32,145,692	164,279	1,037,953	30,943,460	الرصيد كما في 2019/12/31
				الإستهلاك المتراكم:
-	-	-	-	الرصيد كما في 2019/1/1
20,015	2,716	17,299	-	إستهلاك الفترة
20,015	2,716	17,299	-	الرصيد كما في 2019/12/31
32,125,677	161,563	1,020,654	30,943,460	صافي القيمة الدفترية كما في 2019/12/31

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولا يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل حق التصرف في قطعة الأرض البالغ قيمتها (1,706,688) دينار والمسجلة بإسم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة شقيقة).
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت إحدى الشركات التابعة برفع دعوى ضد مجلس أمانة عمان الكبرى موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك جزء من الأرض المملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار قضائي يقضي بإلزام مجلس أمانة عمان الكبرى بدفع مبلغ (1,060,140) دينار للشركة. هذا ولم يتم تنفيذ القرار من قبل مجلس أمانة عمان الكبرى حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

4 . استثمار في شركات زميلة

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

نتائج الاعمال	الإيرادات	المطلوبات	الموجودات	نسبة الملكية	النشاط	إسم الشركة
624,916	3,470,641	11,207,188	47,231,407	%40,524	تطوير عقاري	تطوير العقارات م.ع.م.
(60,323)	-	458,004	566,126	%50	تطوير عقاري	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م.
-	-	1,511,220	1,554,216	%38,61	تطوير عقاري	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
(18)	-	6,285,055	6,305,037	%50	تطوير عقاري	الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
-	-	5,438,083	5,448,083	%25,66	تطوير عقاري	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
564,575	3,470,641	24,899,550	61,104,869			

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من إطفاء الخسائر	الحصة من الزيادة في الخسائر	الحصة من التغير المتراكم	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
11,262,994	-	-	(32,337)	253,241	11,042,090	تطوير العقارات م.ع.م.*
54,060	21,746	-	-	(30,162)	62,476	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م.
16,598	-	-	-	-	16,598	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
2,568	-	-	-	-	2,568	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
9,992	28,597	(18,597)	-	(9)	1	الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
11,346,212	50,343	(18,597)	(32,337)	223,070	11,123,733	

- يتضمن بند الإستثمار في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (4,022,557) دينار كما في نهاية عام 2020.
- إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيمة عادلة بإستثناء إستثمار الشركة في شركة تطوير العقارات المساهمة العامة والذي بلغت قيمته العادلة (7,440,781) دينار كما في نهاية عام 2020.

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2019	2020	
1,571,753	1,453,093	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
274,197	274,197	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
1,845,950	1,727,290	

- تتضمن الموجودات المالية أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية عام 2020 ما قيمته (243,200) دينار.
- يظهر إستثمار الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة بالكلفة لتعذر قياس قيمتها العادلة بموثوقية كافية.

6 . أراضي وعقارات معدة للبيع

المجموع	شقق تلة عبدون (2)	شقق تلة عبدون (1)	أراضي معدة للبيع	
8,060,994	1,066,845	437,281	6,556,868	الرصيد كما في 2020/1/1
12,589	7,169	4,610	810	إضافات
(310,467)	(83,138)	(227,329)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
(107,846)	(107,846)	-	-	كلفة شقق مبيعة
<u>7,655,270</u>	<u>883,030</u>	<u>214,562</u>	<u>6,557,678</u>	الرصيد كما في 2020/12/31
8,473,799	1,483,090	435,466	6,555,243	الرصيد كما في 2019/1/1
8,568	5,128	1,815	1,625	إضافات
(77,957)	(77,957)	-	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
(343,416)	(343,416)	-	-	كلفة شقق مبيعة
<u>8,060,994</u>	<u>1,066,845</u>	<u>437,281</u>	<u>6,556,868</u>	الرصيد كما في 2019/12/31

7 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
1,774,599	1,774,599	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
100,000	100,000	دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي
85,121	72,006	متفرقة
<u>1,959,720</u>	<u>1,946,605</u>	

8 . موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع

قررت إدارة الشركة خلال عام 2008 بيع ما مجموعه (6) مليون سهم من استثمارها في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (شركة زميلة)، وعليه تم إعادة تصنيف تلك الأسهم كموجودات مالية برسم البيع حسب متطلبات معايير التقارير المالية الدولية، علماً بأنه قد تم بيع ما مجموعه (1,432,800) سهم خلال الفترات السابقة، كما تم استبعاد ما مجموعه (2,090,154) سهم وذلك نتيجة تخفيض رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة.

9 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يمثل هذا البند استثمار الشركة في أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن).

10 . النقد وما في حكمه

2019	2020	
1,828,324	1,412,176	ودائع لأجل لدى البنوك
52,102	50,596	حسابات جارية لدى البنوك
815	7,031	نقد وشيكات في الصندوق
1,881,241	1,469,803	

- تستحق الودائع لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فوائد بنسب تتراوح من 3% الى 3,5% سنوياً.

11 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (47) مليون دينار أردني مقسم إلى (47) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2020 و 2019.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

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

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند كلفة ما تملكه الشركات التابعة في أسهم شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة .

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.

12 . تسهيلات إنتمانية

رصيد التسهيلات القائم		سقف التسهيلات	تاريخ الاستحقاق	سعر الفائدة	العملة	نوع التسهيلات
تستحق بعد أكثر من عام	تستحق خلال عام					
-	203,273	400,000	2021	8%	دينار أردني	جاري مدين
2,725,000	300,000	3,025,000	2024 - 2021	8%	دينار أردني	قرض متناقص
705,601	200,000	905,601	2024 - 2021	8%	دينار أردني	قرض متناقص
3,430,601	703,273					

تم منح التسهيلات الإنتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (4,265,757) دينار كما في نهاية عام 2020.

13 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
375,182	375,174	أمانات مساهمين
447,713	431,373	مخصصات أخرى
184,180	201,337	ذمم دائنة
21,375	51,440	إيرادات مقبوضة مقدماً
96,661	51	مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية (إيضاح رقم 18)
18,597	-	حصة الشركة من الزيادة في خسائر شركة زميلة
1,143,708	1,059,375	

14 . مصاريف إدارية

2019	2020	
361,007	211,283	رواتب وأجور وملحقاتها
86,151	82,697	أتعاب مهنية واستشارات
59,580	81,000	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة وملحقاتها
74,313	30,641	رسوم حكومية واشتراكات
17,982	22,530	استهلاكات
15,977	9,587	إيجارات
12,339	4,245	مصاريف سيارات
4,680	2,487	بريد وهاتف وإنترنت
3,209	2,001	مصاريف الهيئات العامة
1,800	1,200	الأتعاب القانونية لدائرة مراقبة الشركات
27,245	18,256	متفرقة
664,283	465,927	

15 . إيرادات ومصاريف أخرى

2019	2020	
64,855	50,734	فوائد ودائع بنكية
33,125	57,750	إيرادات إيجارات
90,691	7,147	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
(43,045)	8,118	متفرقة
145,626	123,749	

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	
(182,499)	103,061	الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
650,276	128,700	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
2,792,823	2,767,296	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
40,186,671	40,036,538	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

17 . ذمم الجهات ذات علاقة

يلخص الجدول التالي أرصدة ذمم الجهات ذات العلاقة خلال عام 2020:

الرصيد القائم		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الجهة
دائن	مدين			
-	2,970,768	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	1,394,778	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الملحق للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	582,406	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	226,839	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م
-	275,650	تمويل نشاطات	شركة زميلة	شركة تطوير العقارات م.ع.م
-	356,943	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
7,233,984	-	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية م.ع.م
1,796	-	تمويل نشاطات	شركة شقيقة	شركة أرتال للإستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م
7,235,780	5,807,384			

بلغت رواتب الإدارة التنفيذية العليا (82,248) دينار و(242,125) دينار للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2020 و 2019 على التوالي.

18 . الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية هي كما يلي:

2019	2020	
44,692	96,661	الرصيد كما في بداية السنة
2,666	51	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
83,275	(26,384)	(وفر) مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة
(33,972)	(70,277)	ضريبة الدخل المدفوعة
96,661	51	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح رقم 13)

تمثل ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

2019	2020	
2,539	48	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
127	3	ضريبة المساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
83,275	(26,384)	وفر (مصروف) ضريبة دخل سنوات سابقة
85,941	(26,333)	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2015.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2016، 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.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركات التابعة لعام 2020 وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

19 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2019	2020	
(1,510,644)	(348,484)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
44,931,310	44,931,310	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0.034)	(0.008)	

20 . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه وذمم وأرصدة مدينة أخرى والأوراق المالية والشيكات برسم التحصيل. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك وذمم وأرصدة دائنة أخرى.

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2020
123,499	-	-	123,499	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
916,507	-	-	916,507	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
1,727,290	274,197	-	1,453,093	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,767,296	274,197	-	2,493,099	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	2019
129,448	-	-	129,448	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
817,425	-	-	817,425	موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع
1,845,950	274,197	-	1,571,753	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
2,792,823	274,197	-	2,518,626	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وتري إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

21 . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها 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 السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2020
4,133,874	3,430,601	703,273	تسهيلات إئتمانية
7,235,780	7,235,780	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
71,400	71,400	-	أرباح مؤجلة
1,059,375	-	1,059,375	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
12,500,429	10,737,781	1,762,648	

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2019
4,211,806	3,430,601	781,205	تسهيلات إئتمانية
7,242,140	7,242,140	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
71,400	71,400	-	أرباح مؤجلة
1,143,708	-	1,143,708	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
12,669,054	10,744,141	1,924,913	

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.

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 تنوع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل للشركة بقيمة (249,310) دينار لعام 2020 مقابل (251,863) دينار لعام 2019.

22 . 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 عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون لحقوق الملكية:

2019	2020
4,211,806	4,133,874
51,301,122	50,924,378
%8.2	%8.1

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية

23 . أثر جائحة كورونا المستجد (كوفيد-19)

تسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) في بداية عام 2020 في حدوث أزمة إقتصادية عالمية وتعطل العديد من الشركات والأنشطة الإقتصادية، الأمر الذي من شأنه التأثير سلباً على المركز المالي الموحد للشركة ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة.