



ArabEast Investment for Real Estate
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2014/03/31

المرجع : ش.العقارية /139/2014

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

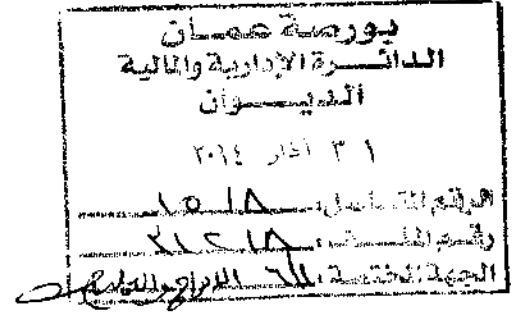
الموضوع / البيانات المالية كما في 2013/12/31

بالإشارة الى تعليمات الاقصاح الصادرة عن هيئتك الموقرة نرفق لكم بطيه نسخة من البيانات المالية لشركتنا لعام 2013 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

المدير الاداري والعقاري / سالم نصار



هاتف : ٣٥٥٠ - ٥٥١٠ (٩٦٢ ٦)

فاكس : ٣٥٣ - ٥٥١٠ (٩٦٢ ٦)

ص ب ٩٦٢٧٥٦ عمان ١١١٩٦ الأردن

Tel : (962 6) 5510 355

Fax : (962 6) 5510 353

P.O.Box 962756 Amman 11196, Jordan



Arab East Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

عمان في : 2014/3/30.

المرجع: ش. العقارية ٦٣ / 2014.

السادة / بورصة عمان المحترمين .

الموضوع : البيانات المالية للسنة المنتهية بتاريخ 2013/12/31

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة الى الموضوع أعلاه والى الاندماج الجاري ما بين شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع وشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع والذي تمت الموافقة النهائية عليه بتاريخ 2014/3/26 . وحرصاً على مصلحة مساهمي الشركة وضرورة صدور بيانات مالية تعكس الوضع الحقيقي لموجودات الشركة واستثماراتها ، وتماشياً مع أحكام قانون الشركات المتعلقة بعملية الاندماج واثار التقييمات الصادرة عن لجنة تقدير موجودات ومطلوبات الشركة (الامر الذي سيتم معالجته من خلال بيانات مالية خاصة بفترة الاندماج) وخاصة المواد (229 و 232) من قانون الشركات التي تفرض على الشركات التي قررت الاندماج اعداد حسابات مستقلة عن اعمالها باشراف مدققي حساباتها للفترة المالية من تاريخ صدور قرار الهيئة العامة للشركة بالموافقة على الاندماج وحتى صدور قرار الهيئة العامة للشركة بالموافقة على الاندماج النهائي بحيث تعرض نتائج اعمال الشركة للفترة المذكورة على الهيئة العامة لإقرارها .

وبناءً عليه فإن الميزانية المستقلة المشار إليها اعلاه ستعكس كافة التغيرات المالية التي طرأت على الشركة خلال فترة الاندماج وسيتم الافصاح عنها فور الانتهاء منها .

مرفق بطيه الميزانية الافتتاحية للشركة الناتجة عن الاندماج والتقارير السنوي لعام 2013 لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع

المدير الاداري والعقاري / سالم نصار

شركة الشرق العربي
للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

هاتف : ٥٥١٠ ٣٥٥ (٩٦٢ ٦)

فاكس : ٥٥١٠ ٣٥٢ (٩٦٢ ٦)

ص.ب ٩٦٢٧٥٦ عمان ١١١٩٦ الأردن

Tel : (962 6) 5510 355

Fax : (962 6) 5510 353

P.O.Box 962756 Amman 11196, Jordan

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الإدارة السنوي العاشر
عن السنة المنتهية في 2013/12/31

2013

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

مجلس الإدارة :

1. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
رئيس مجلس الإدارة
ويمثلها السيد / ناهل محمد حمد الزعبي
2. شركة تطوير العقارات م.م
نائب رئيس مجلس الإدارة
ويمثلها / معالي السيد سالم احمد جميل الخزاملة
3. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
عضو
ويمثلها الأستاذ / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين اعتبارا من 2013/09/19
ويمثلها معالي / د. محمد محمود الذنيبات لغاية 2013/08/21
3. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
عضو
ويمثلها السيد / منذر دحمان فايز أبو عوض
4. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.م
عضو
ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار

مذققي الحسابات

المساعدة / المصنفون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي العاشر للهيئة العامة للشركة، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2013/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2014. 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 بالمدىونية، وأيضاً وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 2014/3/26 على الاندماج النهائي مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة ، وقد تم تفويض مجلس الإدارة بإتمام إجراءات الاندماج وفقاً لأحكام القانون .

أيها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والربيع العربي والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما أن الشركة استطاعت تخفيض المصاريف الإدارية بنسبة بلغت 8% وتم في إحدى الشركات التابعة فرز قطع أراضي لتسويقها وبيعها وإعادة هيكلة التمويل في الشركة وبيع جزء من المحفظة العقارية والمالية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية أعمال ونشاطات الشركة وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم وضع دراسة تهدف إلى إعادة تصنيف المحفظة العقارية بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وبما يتمشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق.

ستبذل إدارة الشركة كل الجهود الممكنة لتوسيع وتنويع نشاطها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتفهمكم 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.

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 .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة

نايل الزعبي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي العاشر

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 أو لحساب الغير .
- ❖ استثمار 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 النل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الخامس هاتف رقم 5510355 ولا يوجد لها فروع داخل المملكة أو خارجها . وعدد موظفي الشركة هو 2 موظفين .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2013/12/31 مبلغ (37,237,599) دينار ومن ضمنها استثمارات عقارية بمبلغ (33,454,078) دينار، وأيضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (3,664,122) دينار ، وأيضاً استثمار في شركة حليفة بمبلغ (85,650) دينار ، وأيضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (33,749) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 1996/07/14 برأسمال قدره (700.000) دينار (سبعمائة ألف دينار) مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع أنواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها 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 أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 2008/03/04 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 61.4% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 2008/07/02 برأسمال قدره (30,000) 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 الإسكانية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 2007/06/17 برأسمال قدره (30,000) 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 (10) شركات:

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 2006/08/08 برأسمال قدره (100,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 25% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار في الأسهم ، ومن أهم غاياتها تقديم الاستشارات المهنية والتقنية والاقتصادية وعقد الدورات التدريبية والقيام بأعمال البحث والتطوير والتدريب ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك محفظة أسهم ، وتقوم بإعداد وتنفيذ برامج تطوير وتدريب وتأهيل لموظفي الشركة الأم وشركات أخرى .

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14310) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (30,000) 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 (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان.

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14311) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاطها 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 .

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 2007/05/20 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 34.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي استثمار أموال الشركة في المجالات الاقتصادية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

6- شركة المكمكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 47% 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.

7- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 2008/05/28 برأسمال قدره (30,000) 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.

8- شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 13.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

9- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

10- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12153) بتاريخ 2006/05/29 برأسمال قدره (30,000) ألف دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع ما نسبته 35.5% من رأسمالها، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لإقامة مشروع استثماري (أبراج سكنية وتجارية)، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والأراضي وإقامة المباني السكنية والأبراج العقارية وإدارة وتطوير المشاريع العقارية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع داخل أو خارج المملكة ولا يوجد لديها موظفون، وتدار الشركة من قبل هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	نائب الرئيس	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. عضو اعتباراً من 2013/09/19 ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
4	السيد / منذر نعمان فايز أبو عوض مواليد عام 1968 م. ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب (2005)	عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية م.ع
5	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو ومسؤول عقاري وإداري	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / ذابل محمد حمد الزعبي	1998 - 1990 عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1999 - 2007 مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 2000 - 2004 عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الريادية 2000 - 2005 عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 - 2006 عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2003 - 2007 عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2010 حتى الآن رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	1988 - 1999 محامي 1999 - 2003 مراقب عام الشركات 2003 - 2005 رئيس ديوان المحاسبة 2005 - 2007 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2008 - 2008 رئيس ديوان المظالم 2008 - 2009 وزير الدولة للشؤون القانونية 2010 - 2011 رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع 2010 حتى الآن عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	1977-1980 موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان 1980-1987 مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو /الخبر السعودية 1987-2013 عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاوّل لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية 1990-2013 عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاوّل 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
4	السيد / منذر نعمان فايز أبو عوض	1992-1996 رئيس قسم المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية 1996-1999 محاسب في شركة تطوير العقارات 1999-2006 رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية بشركة تطوير العقارات 2006 - 2010 مساعد للمدير العام للشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 2010 - 2011 المنير العام بالإدارة في شركة تطوير العقارات 2011 حتى الآن نائب المدير للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري في شركة تطوير العقارات

5	السيد/ سالم دياب حسن نصار	1981 - 1990	مدير مالي وإداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت
		1990 - 1995	تجارة حرة / الأردن
		1995 - 2010	مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
		2005 - 2007	عضو هيئة مديرين في شركة آسيا للوساطة المالية
		2006 حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
		2012 حتى الآن	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع

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

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م تاريخ التعيين 2012/08/29 م	مسؤول عقاري وإداري وعضو مجلس إدارة	بكالوريوس محاسبة (1971)	مدير مالي وإداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الأردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو هيئة مديرين في شركة آسيا للوساطة المالية عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
2	السيد/ عمر كريم حماد الكركي مواليد عام 1986 م تاريخ التعيين 2011/01/01 م	المدير المالي بالوكالة	بكالوريوس إدارة مالية ومصرفية (2008)	محاسب مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية مدير حسابات / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المدير المالي بالوكالة / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

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

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

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2013/12/31	النسبة	عدد الأسهم 2012/12/31	النسبة
1	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	6,484,375	%64.87	6,484,375	%64.87
2	شركة إيوان للإعمار	429,037	%4.29	429,037	%4.29
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	315,380	%3.15	315,380	%3.15
	شركة تطوير العقارات م.ع	103,582	%1.04	103,582	%1.04

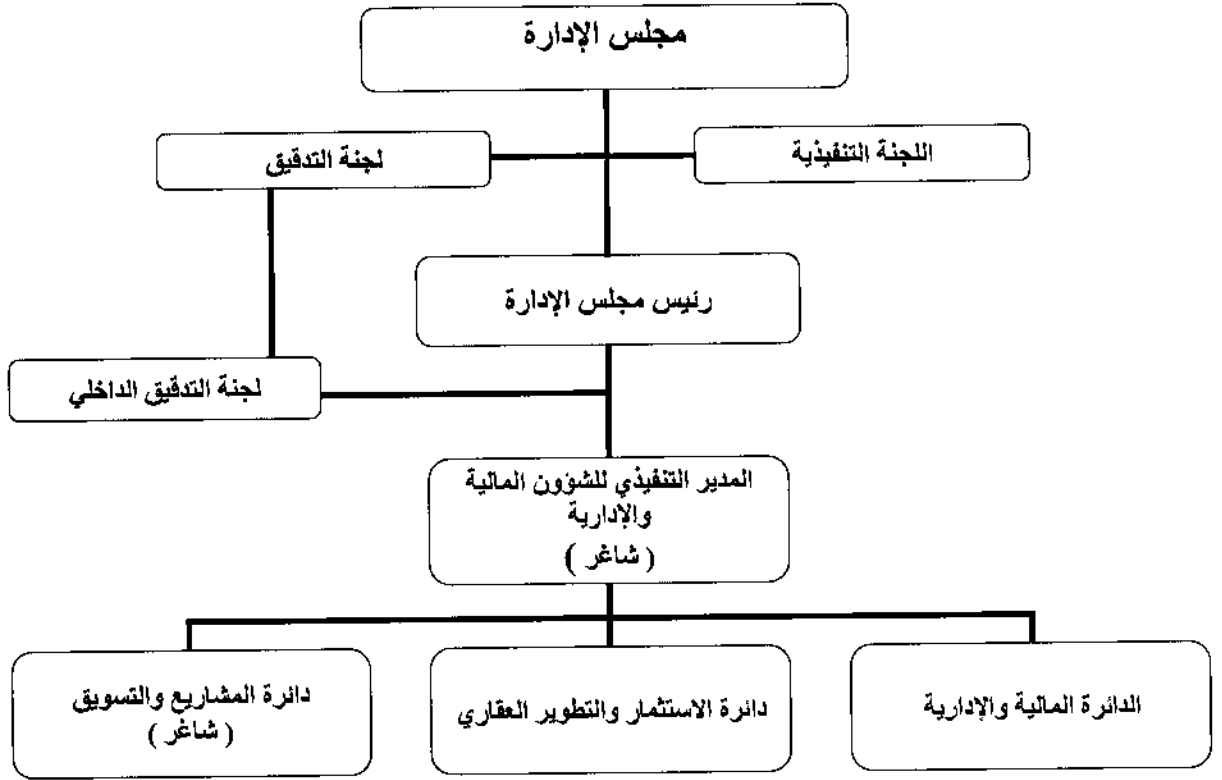
5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

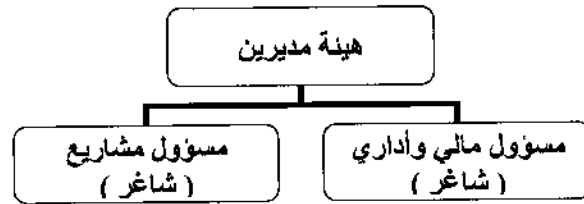
6 - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً:

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

- 7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة:
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .
 - لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .
- 8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
 - لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .
- 9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

المؤهل العلمي	موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية)	الشركات التابعة
بكالوريوس	2	-----
إجمالي عدد الموظفين	2	-----

ج - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2013

10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل في أسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الأسعار والتغيرات المحيطة بالمنطقة والتي تؤثر على قوة العرض والطلب والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والأنظمة التي تحكم عمل هذه الأسواق .

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

تمكنت الشركة من تحقيق أرباح بلغت (2,415,582) دينار وتمكنت الشركة من إفراز بعض القطع الأرضي في الشركات التابعة لتسويقها والاستمرار في عملها وتأدية جميع التزاماتها الداخلية والخارجية مع الاحتفاظ بمعظم استثماراتها وعدم اللجوء إلى تسهيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة التزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب.

وتمكنت الشركة من تخفيض مصاريفها وعملت الشركة إلى البدء بالاندماج القانوني بينها وبين شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع .

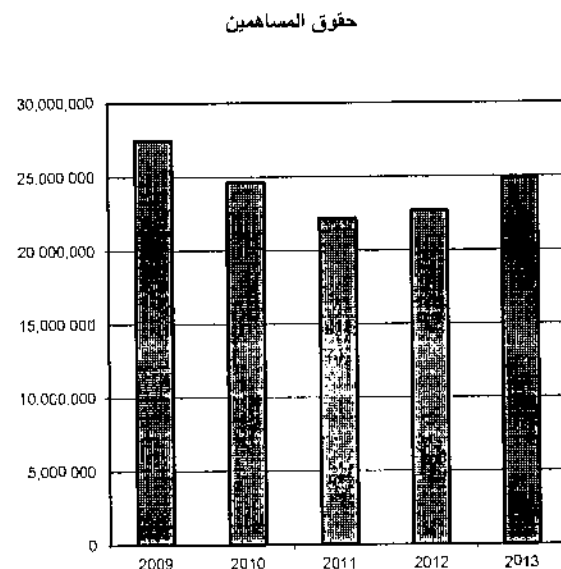
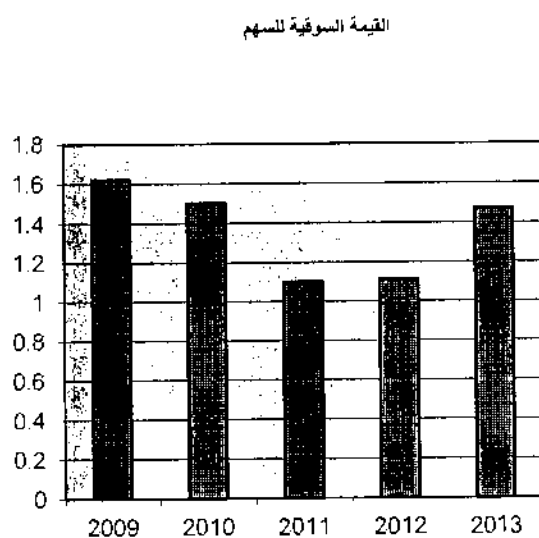
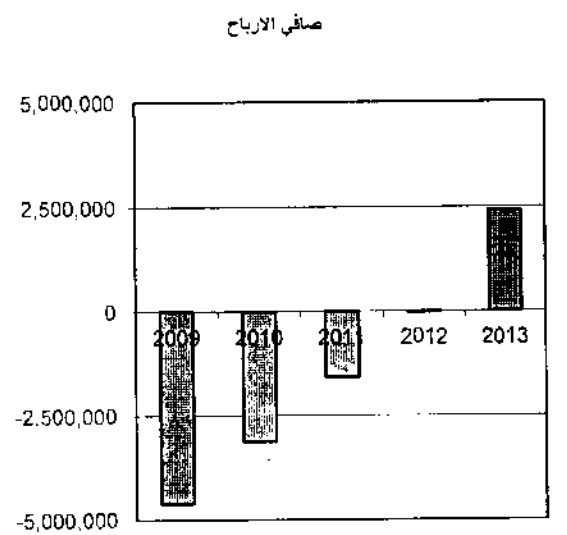
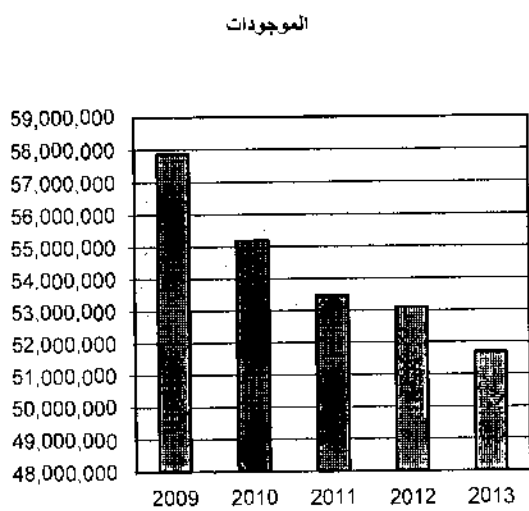
12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

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

البيان	2013	2012	2011	2010	2009
صافي الأرباح أو (الخسائر)	2,415,582	(23,789)	(1,589,204)	(3,129,961)	(4,606,871)
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
نسبة الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
الموجودات	51,681,953	53,099,989	53,447,301	55,187,069	57,883,217
صافي حقوق المساهمين	24,865,271	22,677,797	22,169,762	24,622,813	27,468,335
سعر إغلاق السهم *	1.47	1.11	1.10	1.50	1.62

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



14- تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة:

لقد قامت الشركة بتحقيق أرباح بمبلغ (2,415,582) دينار ونعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي ونتائج أعمال الشركة .

2009	2010	2011	2012	2013	البيان
1.62	1.50	1.10	1.11	1.47	القيمة السوقية كما في نهاية السنة
-0.461	-0.313	-0.159	-0.002	0.242	عائد السهم الواحد/ دينار
-0.285	-0.209	-0.140	-0.002	0.16	عائد الأرباح لسعر السهم
2.75	2.46	2.22	2.27	2.49	القيمة الدفترية للسهم / دينار
0.59	0.61	0.50	0.48	0.59	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية
16,194	14,994	10,995	11,095	14,694	إجمالي القيمة السوقية (ب الآلف) دينار
0.21	0.10	0.03	0.41	0.47	تداول السهم / مرة
-7.96	-5.67	-3	-0.0004	0.05	العائد على الموجودات %
-16.77	-12.71	-7	-0.001	0.10	العائد على حقوق المساهمين %
-7.17	-10.36	-2.11	-0.022	1.91	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 لإقامة مشاريع التطوير .
4. متابعة الاندماج القانوني مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع والعمل لما فيه مصلحة الشركة .

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2013:

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,700
2	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	1,450
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
7	شركة أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
8	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	1,450
	المجموع	14,500

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31
1	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد نايل محمد الزعبي	رئيس المجلس	الأردنية الأردنية	6,484,375 -----	6,484,375 -----
2	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها السيد / سالم أحمد الخزاعة	نائب الرئيس	الأردنية الأردنية	103,582 -----	103,582 -----
3	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد عبد الوهاب عبد الله العداسين	رئيس المجلس	الأردنية الأردنية	6,484,375 3,500	6,484,375 3,500
4	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد منذر نعمان أبو عوض	رئيس المجلس	الأردنية الأردنية	6,484,375 -----	6,484,375 -----
5	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الأردنية الفلسطينية	315,380 -----	315,380 -----

لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

ب - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31
السيد / سالم دياب حسن نصار	مسؤول عقاري وإداري	الفلسطينية	----	----
السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي بالوكالة	الأردنية	----	----

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

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

* لا يوجد أوراق مالية وشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافأة عن عام 2013	إجمالي المزايا السوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	3,000	30,000	33,000
2	السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة	نائب الرئيس	3,000		3,000
3	الدكتور / محمد محمود الذنيبات لغاية 2013/11/21	نائب الرئيس	2,000		2,000
4	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين اعتباراً 2013/09/19	عضو	750		750
5	السيد / منذر نعمان فايز أبو عوض	عضو	3,000		3,000
6	السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو	3,000		3,000

- رئيس مجلس الإدارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشركة (لشغور المنصب) ولم يتقاضى أي رواتب مقابل ذلك وإنما مكافأة عن عام 2013 مبلغ (30,000) كما هو أعلام.

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي إجمالي	أمانة سر مجلس إدارة	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد / سالم دياب حسن نصار	مسؤول عقاري وإداري	8,400	1,200	9,600
2	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي بالوكالة	9,920	----	9,920

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:

تظهر البيانات المالية حجم التعامل مع الجهات ذات العلاقة . ويبين الجدول التالي طبيعة العلاقة والتعامل :

الاسم	حجم التعامل		طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
	مدین	دائن		
الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	884		شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	896	1,284,841	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	40,000	79,519	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	1,041		شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	1,000		شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	500		شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	3,508	13,455	عضو مجلس إدارة	تمويل نشاطات الشركة
تطوير العقارات م.ع		83,192	عضو مجلس إدارة	تمويل نشاطات الشركة
الإجمالي	47,829	1,461,007		

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع 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 اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2013 (6) اجتماعات .

إقرارات مجلس الإدارة :

- 1- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 2014/3/26 على الاندماج النهائي مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تفويض مجلس الإدارة بإتمام إجراءات الاندماج وفقاً لأحكام القانون
- 2 - يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة
السيد/ نايل محمد الزعبي

نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ سالم أحمد جميل الخزاعة

عضو
السيد/ عبد الوهاب عبد الله العداسين

عضو
السيد/ منذر نعمان أبو عوض

عضو
السيد/ سالم دياب نصار

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2013

نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ سالم أحمد جميل الخزاعة

المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية
(شاغر)

المدير المالي بالوكالة
السيد/ عمر كريم الكركي

- تم الإشارة إلى أن رئيس مجلس الإدارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية .

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تم إعداد واعتماد نظام لحوكمة الشركات في الشركة وتقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية (العامة والأمر) وبجميع البنود الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	نم يطبق	الأسباب
يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.		*		يتم الاستناد إلى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبها والإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.		*		سيتم تعديل النظام خلال العام 2013 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.		*		يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة المخاطر المحتملة ويجري العمل على إعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2013 ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		*		يتم التقيد بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز والمكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية. وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام خلال عام 2013.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.		*		ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2013 من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.		*		ستقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام 2013 بوضع إجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.		*		جاري العمل على إعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.		*		جاري العمل على إعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.

خاتمة الحتاء

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،،،،،،

في ختام هذا التقرير السنوي يمر مجلس الإدارة أن يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقّتهم الكريمة ودعمهم للشركة .
سائلا المولى العلي القدير أن يوفقنا لما فيه الخير وان نكون قد وفقنا في إدارة شركتكم الموقرة .

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٣	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٤	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٥	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٦	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٧	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٨ - ١٩	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرفقة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية المرفقة

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية المرفقة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة، تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية المرفقة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية المرفقة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي اعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية المرفقة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٢٢٦,٥٧٣ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦ آذار ٢٠١٤ على الاندماج النهائي مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تقويض مجلس الإدارة بتمام إجراءات الاندماج وفقاً لأحكام القانون.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائث ثورنتون)

عمان في ٣٠ آذار ٢٠١٤

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	٢٠١٣	٢٠١٢
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات عقارية في أراضي	٣	١٨,٧٣١,٦٧٧	١٨,٧٥١,٦٢٨
مشاريع تحت التطوير	٣	٣,٢٢٦,٥٧٣	٣,٢٢٦,٥٧٣
ممتلكات ومعدات		٣٣,٧٤٩	٤٣,٣٩٩
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	١٥	١٤,١٧٤,٦٥٠	١٤,١٩٤,٧٧٠
استثمار في شركات زميلة	٤	٨٥,٦٥٠	٨٦,٠٨٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	٥	١,٤٩١,٤٤٥	١,٧١٩,٥٥٣
مجموع الموجودات غير المتداولة		٣٧,٧٤٣,٧٤٤	٣٨,٠٢٣,٠٠٦
الموجودات المتداولة			
أراضي معدة للبيع	٣	١١,٤٩٥,٨٢٨	١١,٦٣٠,٨٣١
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	٦	٢٦٨,٠٢٣	٢٦٦,٢٧٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٧	٢,١٧٢,٦٧٧	٢,٥٢٧,٥١٤
النقد وما في حكمه	٨	١,٦٨١	٦٥٣,٣٦٣
مجموع الموجودات المتداولة		١٣,٩٣٨,٢٠٩	١٥,٠٧٧,٩٨٣
مجموع الموجودات		٥١,٦٨١,٩٥٣	٥٣,٠٩٩,٩٨٩
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية	٩		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢
علاوة إصدار		٣,٩٠٤,٢٦١	٣,٩٠٤,٢٦١
احتياطي إجباري		٣,٧٥٨,٠٧١	٣,٥١٦,٥١٣
احتياطي اختياري		٧,٤٣٣,٣٠٦	٦,٩٥٠,١٩٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية		(٣٢٨,٥٨٠)	(١٠٠,٤٧٢)
أرباح (خسائر) مرحلة		١٠٢,١٣١	(١,٥٨٨,٧٧٧)
صافي حقوق مساهمي الشركة		٢٤,٨٦٥,٢٧١	٢٤,٦٧٧,٧٩٧
حقوق غير المسيطرين		٣١٤,٩٦٣	(٥٧٦,٧٢٢)
صافي حقوق الملكية		٢٥,١٨٠,٢٣٤	٢٤,١٠١,٠٧٥
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
أرباح مؤجلة		٢,٤٧٣,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١٥	١٥,٣٦١,٠٠٩	١٦,٤٨٦,٢٦٤
تسويات إنتمانية طويلة الأجل	١٠	٥,١٦٨,٢٦٣	٤,٩٦٠,٤١٣
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٢٣,٠٠٢,٨٢٨	٢٤,١٩٥,٢٣٣
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	١١	٣,١٩٨,٥٤٨	٣,١٥٢,٣٨٥
مخصص التزامات محتملة	١٢	-	٣,٢١٦,٢٩٦
تسويات إنتمانية تستحق خلال عام	١٠	٣٠٠,٣٤٣	٤٣٥,٠٠٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٣,٤٩٨,٨٩١	٦,٨٠٣,٦٨١
مجموع المطلوبات		٢٦,٥٠١,٧١٩	٣٠,٩٩٨,٩١٤
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٥١,٦٨١,٩٥٣	٥٣,٠٩٩,٩٨٩

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
١,٣٣٨,٠٩٥	٢٥٤,٦٤٣		إيرادات بيع أراضي
(١,٩٧٥,٣٦١)	(١٩٣,١٣٣)		كلفة بيع أراضي
(٦٣٧,٢٦٦)	٦١,٥١٠		أرباح (خسائر) بيع أراضي
٥١٥,٩٧٩	(١٨٦,٣٩٠)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣٧,٦١٧)	(٤٣٣)	٤	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
٣٣,٤٦٣	(٥٧,٣٤٠)		(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية متحققة
-	٣,٢١٦,٢٩٦	١٢	رد مخصص التزامات محتملة انتفت الحاجة إليه
-	(٢١,٦٢٠)		مخصص نهم مشكوك في تحصيلها
(١٧٥,٣٨١)	(١٣٤,٤٨٤)	١٣	مصاريف إدارية
(٥٧٠,٤٧٤)	(٥٥٢,١٣٥)		مصاريف تمويل
٢٥,٥٣٤	٢٥,٠٢٠		صافي إيرادات أخرى
(٨٤٥,٧٦٢)	٢,٣٥٠,٤٢٤		ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(٣,٥٤١)	(١,٤٩١)		ضريبة دخل السنة
(٨٤٩,٣٠٣)	٢,٣٤٨,٩٣٣		ربح (خسارة) السنة
ويعود إلى:			
(٢٣,٧٨٩)	٢,٤١٥,٥٨٢		مساهمي الشركة
(٨٢٥,٥١٤)	(٦٦,٦٤٩)		حقوق غير المسيطرين
(٨٤٩,٣٠٣)	٢,٣٤٨,٩٣٣		ربح (خسارة) السنة
(١,٠٠٢)	٠,٢٤٢	١٤	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	
(٨٤٩,٣٠٣)	٢,٣٤٨,٩٣٣	ربح (خسارة) السنة
بنود الدخل الشامل الأخرى:		
٥٣١,٨٢٢	(٢٢٨,١٠٨)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
(٣١٧,٤٨١)	٢,١٢٠,٨٢٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:		
٥٠٨,٠٣٣	٢,١٨٧,٤٧٤	مساهمي الشركة
(٨٢٥,٥١٤)	(٦٦,٦٤٩)	حقوق غير المسيطرين
(٣١٧,٤٨١)	٢,١٢٠,٨٢٥	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	صلاوة إصدار	احتياطيات		التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح (خسائر) مرحلة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
		إجمالي	اختياري					
٩,٩٩٦,٠٨٢	٣,٩٠٤,٣٦١	٣,٥١٦,٥١٣	٦,٩٥٠,١٩٠	(١٠٠,٤٧٧)	(١,٥٨٨,٧٧٧)	٢٢,٦٧٧,٧٩٧	(٥٧٦,٧٢٦)	٢٢,١٠١,٠٧٥
-	-	-	-	(٢٢٨,١٠٨)	٢,٩١٥,٥١٢	٢,٨٨٧,٤٧٤	(٦٦,٦٤٩)	٢,١٢٠,٨٢٥
-	-	٢٤١,٥٥٨	٤٨٣,١١٦	-	(٧٢٤,٦٧٤)	-	-	-
٩,٩٩٦,٠٨٢	٣,٩٠٤,٣٦١	٣,٧٥٨,٠٧١	٧,٤٣٣,٣٠٦	(٣٢٨,٥٨٠)	١,٠٦١,٢٣١	٢٤,٨٦٥,٢٧١	٣١٤,٩٦٣	٢٥,١٨٠,٢٣٤
٩,٩٩٦,٠٨٢	٣,٩٠٤,٣٦١	٣,٥١٦,٥١٣	٦,٩٥٠,١٩٠	(٦٢٧,٢٩٤)	(١,٥٦٤,٩٨٨)	٢٢,٦١٩,٧٦٤	٢٤٨,٧٨٢	٢٢,٤١٨,٥٥٦
٩,٩٩٦,٠٨٢	٣,٩٠٤,٣٦١	٣,٥١٦,٥١٣	٦,٩٥٠,١٩٠	٥٣١,٨٢٢	(٢٢,٧٨٩)	٥٠٨,٠٣٢	(٨٢٥,٥١٤)	(٣١٧,٤٨١)
٩,٩٩٦,٠٨٢	٣,٩٠٤,٣٦١	٣,٥١٦,٥١٣	٦,٩٥٠,١٩٠	(١٠٠,٤٧٦)	(١,٥٨٨,٧٧٧)	٢٢,٦٧٧,٧٩٧	(٥٧٦,٧٢٦)	٢٢,١٠١,٠٧٥

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
احتياطيات
حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/٢/٣١

الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٢٠١٢/١/٢/٣١

^{١٢} إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٨٤٩,٣٠٣)	٢,٣٤٨,٩٣٣	ربح (خسارة) السنة
٩,٦٧٦	٩,٦٥٠	استهلاكات
٣٧,٦١٧	٤٣٣	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
٦٣٧,٢٦٦	(٦١,٥١٠)	(أرباح) خسائر بيع استثمارات عقارية
(٥١٥,٩٧٩)	١٨٦,٣٩٠	فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل
-	٢١,٦٢٠	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
-	(٣,٢١٦,٢٩٦)	رد مخصص التزامات محتملة انتفت الحاجة اليه
		التغير في رأس المال العامل
٤٨,٨٨٠	١٦٨,٤٤٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٢٣,٦٢١	١٩٦,٥١٣	أراضي معدة للبيع
(٩١,٤٨٤)	(١,٧٤٨)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٦٨٦,١٠١	٤٦,١٦٣	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٨٦,٣٩٥	(٣٠١,٤٠٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
١,٢٨٢,٣٩١	١٩,٩٥١	استثمارات عقارية
٦٦,٢٦٩	-	مشاريع تحت التطوير
٩٠٢	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١,٣٤٩,٥٦٢	١٩,٩٥١	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٣٨٢,٨٢٤)	٧٣,١٩٣	تسهيلات إئتمانية
(٤٥٨,١٠٨)	(٤٤٣,٤٢١)	ذمم جهات ذات علاقة
(٨٤٠,٩٣٢)	(٣٧٠,٢٢٨)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
٥٩٥,٠٢٥	(٦٥١,٦٨٢)	التغير في النقد وما في حكمه
٥٨,٣٣٨	٦٥٣,٣٦٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٥٣,٣٦٣	١,٦٨١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ ٧ حزيران ١٩٩٥، وسجلت تحت رقم (٤٠٢٤) وهذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠٠٣ تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠٤ وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٣٤٨)، 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 البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (٧٠,٢%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠ شباط ٢٠١٤، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد 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 بيان الدخل الموحد 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 بياناتها المالية مع الشركة الأم:

إسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	طبيعة النشاط	رأس المال
الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية	٥٠%	استثماري	٧٠٠,٠٠٠
شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٧٤%	استثماري	٣٠,٠٠٠
شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية	٥٨%	استثماري	٣٠,٠٠٠
شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٦١%	استثماري	٣٠,٠٠٠
شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	استثماري	١٠,٠٠٠
شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	١٠٠%	استثماري	١٠,٠٠٠
شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٥٠%	استثماري	١٠,٠٠٠

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٣ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠)	البيانات المالية الموحدة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١)	العمليات المشتركة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢)	الإفصاح حول الاستثمار في الشركات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣)	قياس القيمة العادلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩)	منافع الموظفين (كما عدلت في العام ٢٠١١)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية المنفصلة (كما عدلت في العام ٢٠١١)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	الاستثمار في الشركات الزميلة والعمليات المشتركة (كما عدلت في العام ٢٠١١)

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها:

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	التفاضل بين الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦)	الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات 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 البيانات 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 (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالاعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

الأراضي المعدة للبيع

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

مشاريع تحت التطوير

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد 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 بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافا إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل 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 المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

القيمة العادلة

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

الممتلكات والمعدات

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

سيارات ١٠%

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 بيان الدخل الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك 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 ٢٠٪ إلى ٥٠٪ 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، يعكس بيان الدخل الموحد 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 الذمم المشكوك في تحصيلها، 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 للتحويل 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 البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

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

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي عند انتقال المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشتري.

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 بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

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

٣ . استثمارات عقارية في أراضي

٢٠١٢	٢٠١٣
٣٠,٣٨٢,٤٥٩	٣٠,٢٢٧,٥٠٥
٣,٢٢٦,٥٧٣	٣,٢٢٦,٥٧٣
٢٣,٦٠٩,٠٣٢	٢٣,٤٥٤,٠٧٨

أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشركاتها التابعة
مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للسكان والتطوير الحضري

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٩٥٦,٥٥٠ دينار مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت الشركة برفع دعوى على سلطة المياه موضوعها تقدير قيمة تعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركات التابعة، هذا وقد صدر قرار محكمة البداية بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (٦٩,٨٣٠) دينار، قامت الشركة بالإعتراض لدى محكمة الاستئناف ولم يصدر قرارها حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المرفقة.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣٥,٧١٨,٥٨٠	٣٣,٦٠٩,٠٣٢	الرصيد في بداية السنة
-	٣٨,١٧٩	إضافات
(١,٩٧٥,٣٦١)	(١٩٣,١٣٣)	بيع إستثمارات عقارية
(٣٤,١٨٧)	-	تحويلات
(١٠٠,٠٠٠)	-	رد دفعات على حساب شراء أراضي
٣٣,٦٠٩,٠٣٢	٣٣,٤٥٤,٠٧٨	

٤ . استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من الخسائر	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
١٢,٢٧٧	(٢٩٥)	١٢,٥٧٢	شركة النلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
١٢,٧٢٠	-	١٢,٧٢٠	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
١٢,٧٥٠	-	١٢,٧٥٠	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٨,٧٩٤	-	٨,٧٩٤	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٨,٢٦٠	(٢٦)	٨,٢٨٦	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	-	-	الشركة الإستثمارية المنيقة للإستثمارات ذ.م.م
١٢,٦٦٥	-	١٢,٦٦٥	شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
١٣,٢٢١	-	١٣,٢٢١	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٤٠٩	(١١٢)	١,٥٢١	شركة انسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٣,٥٥٣	-	٣,٥٥٣	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٨٥,٦٥٠	(٤٣٣)	٨٦,٠٨٣	

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

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة النلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٩٧٩,٢٥٨	٩,٩٥٤,٧٠٠	-	(٥٨٩)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٥٤٢,٠٩٦	٦,٥١٦,٦٥٦	-	(١)
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢٥,٥٠١	-	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٣٥	١٠,٠٠٩,٢٢٤	٩,٩٨٢,٧٥٨	-	(١)
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٣,٥١٧	٩,١٢٠,٢٢٨	٥٤٧	(٧٢)
الشركة الإستثمارية المنيقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	%٢٥	٧٠٢,٩٤٣	٢,٤٣٨,٦٥٩	-	(١٢,٩٦٦)
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٤٧	٢,٧٦٥,٢٢٠	٢,٧٣٨,٤٢١	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٥١	٢,٠٤٠,٢٧٣	٢,٠١٣,٨٣٤	-	(١)
شركة انسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٩	٤,٩٥٤,٧٦٦	٤,٩٤٧,٤٨٨	-	(٥٧٩)
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٤	٨,١٦٨,٧٥٧	٨,١٤٢,٥٣٥	-	-
			٤٢,٣٣١,٥٥٥	٤٢,٥٩١,٢٧٩	٥٤٧	(١٥,٢٠٩)

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٧٠٣,٣٥٣	١,٤٧٨,٨٤٥	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
١٦,٢٠٠	١٢,٦٠٠	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
١,٧١٩,٥٥٣	١,٤٩١,٤٤٥	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة ٨٢٣,٠٠٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٣.

٦. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٦٥,٨٧١	٢٦٥,٨٧١	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
٤٠٤	٢,١٥٢	أخرى
٢٦٦,٢٧٥	٢٦٨,٠٢٣	

٧. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات لعام ٢٠١٣ أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة ١,٠٢٠,٠٠٠ دينار.

٨. النقد وما في حكمه

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥٠٠	٤٧٦	نقد في الصندوق
٨٧	١,٢٠٥	حسابات جارية لدى البنوك
٦٥٢,٧٧٦	-	ودائع لأجل لدى البنوك
٦٥٣,٣٦٣	١,٦٨١	

٩. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٩,٩٩٦,٠٨٢ دينار أردني / سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و ٢٠١٢.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٣,٩٠٤,٢٦٢ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و ٢٠١٢، 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 ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن ٢٠% 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 بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان المركز المالي الموحد كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

١٠. تسهيلات انتمائية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار	٩%	٢٠١٨ - ٢٠١٤	٢,٨٥٠,٠٠٠	٢,٨٤٨,٢٦٣
قرض	دينار	١٠%	٢٠١٨ - ٢٠١٤	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٢٠,٣٥٣
					<u>٥,٤٦٨,٦١٦</u>

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية وأراضي مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة ٤,٤٢٥,٠٥٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

١١. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٢	
٢,٣١٠,٠٠٠	٢,٥١٠,٠٠٠	دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي
٣٢٥,١٨٣	٣٢٤,٢٥٤	ذمم دائنة
٢٤٥,٩٨٣	-	ذمم تمويل على الهامش
٢٤٣,٢١٤	٢٤٣,٢١٤	مخصصات أخرى
٧٢,٦٧٧	٧٢,٦٧٧	أمانات مساهمين
١,٤٩١	٢,٢٤٠	مخصص ضريبة الدخل
<u>٣,١٩٨,٥٤٨</u>	<u>٣,١٥٢,٣٨٥</u>	

١٢. مخصص التزامات محتملة

قرر مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٣ الموافقة على رد مخصص الإلتزامات المحتملة البالغ (٣,٢١٦,٢٩٦) دينار وعكسه على البيانات المالية لعام ٢٠١٣ وذلك لصدور حكم لصالح الشركة مكتسباً الدرجة القطعية في القضية المرفوعة والتي كانت الشركة طرفاً فيها وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي في عبودن تخص شركة زميلة.

١٣. مصاريف إدارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
٧٠,١٢٤	٥٠,٦٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٥١,٩٨٩	٢٦,٣٩٤	أتعاب مهنية
١٥,٠٠٠	١٤,٧٥٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٢,١٦٧	١٣,٢٤٧	رسوم ورخص واشتراكات
٩,٦٧٦	٩,٦٥٠	إستهلاكات
٣,٣٦٠	٣,٣٦٠	إيجارات
٤,١٩١	١,٦٢٩	مصاريف الهيئة العامة
٨,٨٧٤	١٤,٨٥٤	متفرقة
١٧٥,٣٨١	١٣٤,٤٨٤	

١٤. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

٢٠١٢	٢٠١٣	
(٢٣,٧٨٩)	٢,٤١٥,٥٨٢	ربح (خسارة) السنة العائدة لمساهمي الشركة
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(١,٠٠٢)	٠,٢٤٢	

١٥. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٣:

إسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم
				مدین
				دائن
المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	١,٢٩٢,٤٦٣
الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	١,٠٥٥,٧٩٧
جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	٣,٤٩٢,٣٨٠
الاستثمارية المنبثقة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	١٤٥,٧١٥
الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,٠٠٠	تمويلي	١,٠٧٥,١٨٩
الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	١,٢٥٢,٢٢١
بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	٢,٤٣٤,١٧٦
أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٥٠٠	تمويلي	٩٥٩,١٠١
القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	١,١١٢,٠٠٨
الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م	شركة شقيقة	١٣,٤٥٥	تمويلي	-
واجهه عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	-
تطوير العقارات م.ع.م	الشركة الأم	٨٣,١٩٢	تمويلي	-
العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	-
				١٥,٣٦١,٠٠٩
				١٤,١٧٤,٦٥٠

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا دينار خلال عام ٢٠١٣ مقابل ٥٢,٧٥٠ دينار لعام ٢٠١٢.

١٦. الوضع الضريبي

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
-	٢,٢٤٠	الرصيد كما في بداية السنة
٣,٥٤١	١,٤٩١	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
(١,٣٠١)	(٢,٢٤٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
٢,٢٤٠	١,٤٩١	الرصيد كما في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
-	-	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
٣,٥٤١	١,٤٩١	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
-	-	موجودات ضريبة مؤجلة
٣,٥٤١	١,٤٩١	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (٢٠٠٩ وحتى ٢٠١٢)، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٣ حسب قانون ضريبة الدخل وتعديلاته.

١٧. القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥١١,٨٢٥	(٢٤٤,١٦٣)	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
١,٣٣٨,٠٩٥	٢٥٤,٦٤٣	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
٤,٢٤٧,٠٦٧	٣,٦٦٤,١٢٢	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٣٣,٦٠٩,٠٣٢	٣٣,٤٥٤,٠٧٨	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

١٨. الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

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.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٢٠١٣
٢,١٧٢,٦٧٧	-	-	٢,١٧٢,٦٧٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٤٩١,٤٤٥	-	-	١,٤٩١,٤٤٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٦٦٤,١٢٢	-	-	٣,٦٦٤,١٢٢	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٢٠١٢
٢,٥٢٧,٥١٤	-	-	٢,٥٢٧,٥١٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٧١٩,٥٥٣	-	-	١,٧١٩,٥٥٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤,٢٤٧,٠٦٧	-	-	٤,٢٤٧,٠٦٧	

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 البيانات المالية.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه ٢٦٥,٨٧١ دينار من إجمالي الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٣ مقابل ٢٦٥,٨٧١ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٢.

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 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. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ البيانات المالية:

٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٣٠٠,٣٤٣	٥,١٦٨,٢٦٣	٥,٤٦٨,٦٠٦
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٩٨,٥٤٨	-	٣,١٩٨,٥٤٨
ذمم جهات ذات علاقة	-	١٥,٣٦١,٠٠٩	١٥,٣٦١,٠٠٩
أرباح مؤجلة	-	٢,٤٧٣,٥٥٦	٢,٤٧٣,٥٥٦
	٣,٤٩٨,٨٩١	٢٣,٠٠٢,٨٢٨	٢٦,٥٠١,٧١٩

٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٤٣٥,٠٠٠	٤,٩٦٠,٤١٣	٥,٣٩٥,٤١٣
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٥٢,٣٨٥	-	٣,١٥٢,٣٨٥
ذمم جهات ذات علاقة	-	١٦,٤٨٦,٢٦٤	١٦,٤٨٦,٢٦٤
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	-	٣,٢١٦,٢٩٦
أرباح مؤجلة	-	٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦
	٦,٨٠٣,٦٨١	٢٤,١٩٥,٢٣٣	٣١,٩٩٨,٩١٤

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 ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٣٦٦,٤١٢ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ٤٢٤,٧٠٧ دينار لعام ٢٠١٢.

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.

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:

٢٠١٢	٢٠١٣
٥,٣٩٥,٤١٣	٥,٤٦٨,٦٠٦
٢٢,١٠١,٠٧٥	٢٥,١٨٠,٢٣٤
%٢٤	%٢٢

مجموع الديون
صافي حقوق الملكية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية

الميزانية الافتتاحية للشركة الناتجة عن الدمج كما في (2012/10/01) بالدينار الاردني

البيان	دينار اردني
إستثمارات عقارية	50,935,437
عقارات تحت التطوير / مشروع فلل عبود	7,541,711
ممتلكات ومعدات	105,669
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	3,874,580
إستثمارات في شركات زميلة	8,539
إستثمارات في شركات زميلة / تطوير العقارات	18,996,436
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال التدخل الشامل	1,686,869
مجموع الموجودات غير المتداولة	83,149,241
أراضي معدة للبيع	20,999,794
مشاريع تحت التطوير	2,819,990
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	1,977,357
موجودات مالية محتفظ بها برسم البيع	913,440
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	1,315,935
النقد وما في حكمه	4,062,164
مجموع الموجودات المتداولة	32,088,680
مجموع الموجودات	115,237,921

ذمم جهات ذات علاقة دائنة	5,170,271
تسهيلات بنكية طويلة الأجل	13,628,723
مجموع المظنويات غير المتداولة	18,798,994
مخصص التزامات محتملة	3,216,296
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	5,159,177
تسهيلات بنكية تستحق خلال عام	2,478,387
مجموع المظنويات المتداولة	10,853,860
مجموع المظنويات	29,652,854
رأس المال	56,996,082
علاوة الاصدار	21,877,676
احتياطي اجباري	11,049,436
احتياطي اختياري	21,796,253
التغيير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	-571,819
التغيير المتراكم في القيمة العادلة للشركات الحليفة	-751,068
ما تملكه الشركات التابعة من اسهم الشركة الام	-8,130,760
أرباح مرحلة	-1,373,290
فروقات تقييم لغايات الدمج	-15,429,357
مجموع حقوق مساهمي الشركة	85,463,154
حقوق غير المسيطرين	121,913
مجموع حقوق الملكية	85,585,067
مجموع حقوق الملكية والمظنويات	115,237,921