

التاريخ: 2014/08/04
الرقم: 2014/208

للإفصاح

البيان

البيان

✓ ع

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
عمان - الأردن

تحية طيبة وبعد ،

الموضوع: إفصاح البيانات المالية

إشارة إلى الموضوع أعلاه وإلى ما يلي:

- ما تم تفصيله في المراسلات الموجهة إلى هيئتك الموقرة سابقا من وجود عملية اندماج قانوني بين شركتنا وشركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. وهي قيد التنفيذ ولم تصدر نتائجها النهائية حتى تاريخه.
- وجود عملية اندماج قانوني بين كل من شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م. وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. ولم يتم إشهار الشركة الناتجة عن الاندماج حتى تاريخه.
- أن شركتنا تمتلك حوالي (70%) من رأسمال شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. ويمثل هذا الاستثمار أكبر استثمارات شركتنا قيمة.
- تعذر على شركتنا في السابق الإفصاح عن البيانات المالية كما في 2013/12/31 لحدوث ظهور النتائج النهائية للاندماج المفصلين أعلاه وذلك حرصا على مصلحة مساهمي الشركة وعلى ضرورة إطلاعهم على الوضع المالي الحقيقي لشركتهم بشكل يعكس الوضع الحقيقي لموجودات الشركة واستثماراتها، وهو الأمر الذي تم إبلاغ هيئتك الموقرة به من خلال عدة مراسلات سابقة.
- ما تم خلال الأسبوعين الماضيين من اجتماعات بين ممثلي شركتنا وبينكم والتي قمت فيها بالتأكيد على ضرورة الالتزام بتعليمات الإفصاح الخاصة بالبيانات المالية وعدم قبولكم لأي من المبررات التي تم تفصيلها أعلاه كعذر لعدم الإفصاح عن البيانات المالية.

بناء على كل ما تقدم وحرصا من شركتنا على الالتزام بتعليمات الإفصاح حسب ما تم التأكيد عليه في اجتماعاتنا المتتالية، نرفق لكم بكتابنا هذا ما يلي:

- 1- البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2013/12/31.
- 2- التقرير السنوي / 2013.
- 3- البيانات المالية الموحدة للفترة المنتهية في 2014/06/30.
- 4- ملخص موجز عن نتائج أعمال الشركة للفترة المنتهية في 2014/06/30.

كما ونود التأكيد بأن شركتنا ستقوم بعكس كامل نتائج لجان التقييم الخاصة بأعمال الدمج على بياناتها المالية وفقا لأحكام القانون وتعليمات هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص بكل دقة وشفافية وذلك بمجرد انتهاء أعمال هذه اللجان واكتساب أعمالها الصفة القطعية.

شاكرين لكم حسن تعاونكم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان

٢٠١٤ - آب - ٤

8390

رقم التماس

نسخة : الملف.

نسخة: السادة / بورصة عمان - المحترمين.

نسخة: السادة / مركز إيداع الأوراق المالية - المحترمين.

نائل الزعبي
رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة السنوي
للسنة المنتهية في 2013/12/31

مجلس الإدارة

العضو	الاسم
رئيس المجلس	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
نائب الرئيس	السيد / عمار زكي بن عبد الله السجيني
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار
عضو	معالي الدكتور / معالي أحمد جويش العنبر
عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاة
عضو	شركة الثابتة للإيجار والتجارة يمثلها السيد / عثمان بن عبد الله
عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / بكر صديق عمر أبو سيدو
عضو	شركة جويش العنبر للتجارة يمثلها السيد / عبد الله بن عبد الله
عضو	شركة إيوان للإعمار "اعتبرا من 2013/10/10" يمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداين "اعتبرا من 2013/10/29"
عضو	شركة معالي الدكتور / محمد محمود خليل الذنبيات حتى "2013/08/21"
مدير الحسابات	السيد / المنذر نعمان فايز أبو عوض
مدير العام	السيد / المنذر نعمان فايز أبو عوض

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة

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

يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2013.

بالرغم من استمرار تأثير الاقتصاد الأردني والسوق العقاري تحديداً بالضعف، فقد تمكن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من تحقيق إنجازات من أهمها:

- ارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية بنسبة بلغت 209 % مقارنة بالعام 2012.
- ارتفاع صافي حقوق مساهمي الشركة بنسبة بلغت (1.5 %) مقارنة بالعام 2012.
- تخفيض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة بلغت 12 % مقارنة بالعام 2012.
- مواجهة التزامات الشركة تجاه البنوك المحلية والخارجية بالكامل.
- تخفيض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت 12.5 %.
- انخفاض كلفة التمويل مقارنة بالعام السابق بنسبة بلغت 22 %.
- تحقيق صافي أرباح بلغت (2,080,012) دينار.

كما واستمرت الشركة في العمل على تنظيم الأراضي المملوكة للشركة مع الجهات الرسمية المختصة بهدف تنظيمها بأفضل ورفع قيمتها السوقية وعاداتها الاستثمارية. كما وسيستمر المجلس في وضع كافة الجهود الممكنة للاستمرار في تحسين أداء الشركة.

وختاماً، أتقدم لكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة الشكر لدعمكم المستمر لنا سائلين المولى عز وجل أن يوفقنا لما فيه الخير والسداد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

نابيل الزعبي
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

1. ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 10 موظفين.

1. ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (18,701,561) ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها وحالات استثمارها

- شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 2004/02/16 برأسمال مدفوع قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ويعمل بها موظفان ولا يوجد لديها فروع.
- شركة إيوان للإعمار
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 2003/03/23 برأسمال مدفوع قدره (100,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ويعمل بها موظفين اثنين ولا يوجد لديها فروع.
- شركة إيوان للاستشارات الهندسية
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (84368) بتاريخ 2007/02/07 برأسمال مدفوع قدره (1,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي إدارة المشاريع والاستشارات الهندسية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ولا يعمل بها موظفين ولا يوجد لديها فروع. تم تجميد عمل الشركة ووقف صرف أية نفقات عليها.
- شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال مدفوع قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (99.7 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ولا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.

3. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ولجنة تعريفية عنهم

العضو	نبذة تعريفية
نايل محمد حمد الزعبي ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري رئيس مجلس الإدارة	- مواليد 1947. - يحمل شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971. - عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 - 1998. - مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 - 2007. - عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الريادية 2000 - 2004. - عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 - 2005. - عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 - 2006. - عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 - 2007. - رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى الآن.
عمار وائل عزت السجدي نائب رئيس مجلس الإدارة	- مواليد 1964. - حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990. - مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات. - حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد. - مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي. - عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن. - عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات - إنتاج 2011 - 2013. - مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة. - مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الإلكترونية.
سالم أحمد جميل الخزاعة عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1963. - يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985. - محام ممارس 1988 - 1999. - مراقب عام الشركات 1999 - 2003. - رئيس ديوان المحاسبة 2003 - 2005. - وزير تطوير القطاع العام ووزير الصناعة والتجارة 2005 - 2007. - رئيس ديوان المظالم عام 2008. - وزير دولة للشؤون القانونية 2008 - 2009. - عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع. - عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين. - عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية. - رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لعدة فترات. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.
سالم دياب حسن نصار ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1947. - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات - الكويت 1971 - 1975. - رئيس الحسابات في مؤسسة الهائي للإنشاءات والتجارة - الكويت 1975 - 1981. - مدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981 - 1990. - أمضى خمس سنوات منذ 1990 - 1995 في التجارة الحرة. - مدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 - 2010. - عضو هيئة مديرين في شركة آسيا للوساطة المالية 2005 - 2007. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2006 وحتى الآن. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

• مواليد 1976. • يحمل شهادة البكالوريوس في علوم الأحياء منذ عام 1999 - الجامعة الأمريكية في بيروت. • يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال بامتياز عام 2002 - الجامعة اللبنانية الأميركية. • حائز على شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من معهد CFA - الولايات المتحدة الأمريكية 2005. • محلل مالي أول في قسم إدارة الأصول في الشركة الأولى للاستثمار - الكويت 2002 - 2003. • مساعد نائب الرئيس في وحدة تطوير الأعمال / إدارة الاستثمارات البنكية في شركة بيت الاستثمار العالمي- الكويت 2003 - 2005. • نائب رئيس إدارة الاستثمارات البنكية في شركة كامكو - الكويت 2005 - 2011. • نائبي رئيس أول في قسم إدارة الأصول - الحالات الخاصة في شركة جلوبل. • عضو مجلس إدارة شركة المنارة للتأمين. • عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات. • عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للصناعات الاستهلاكية - الكويت. • عضو مجلس إدارة شركة المزاي القابضة - الكويت. • عضو مجلس إدارة شركة جاي اس جلوبل للوساطة المالية - الباكستان.	عبد الحميد محمد ديب محرز ممثل شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو ممثل شركة جيمبال القابضة عضو مجلس الإدارة
• مواليد 1978. • عضو مجلس إدارة شركة جراسا للتأمين 1999 - 2009. • نائب رئيس مجلس إدارة ومدير عام مجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) 2000 - 2008. • عضو لجنة الاستثمار والتدقيق لمجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) 2003 - 2009. • مدير عام شركة سيليكس نوتريلكوم للانتاج الزراعي والأعلاف (رومانيا) 2005 - وحتى الآن.	بكر صديق عمر أبو سيدو ممثل شركة اسرار للاستثمارات العقارية عضو مجلس الإدارة
• مواليد 1966. • حصل على بكالوريوس إدارة عامة منذ عام 1988. • موظف تطوير إداري - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 1993 - 2004. • رئيس قسم التدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2004-2005. • مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2005. • مساعد مدير دائرة الأرشفة الإلكترونية - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2005 - 2006. • مساعد مدير دائرة رسم السياسات والدراسات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2006. • مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2006 - 2007. • مدير مديرية التدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2007 - 2011. • مدير إدارة العمليات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2011 وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • رئيس لجنة التدقيق في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2011 وحتى الآن. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2011 وحتى الآن.	خلدون حسين محمد القضاة ممثل شركة إيلاف للاستثمارات العقارية عضو مجلس الإدارة
• مواليد 1953 ويحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق 1977. • موظف في وزارة العدل وكقيب عدل عمان 1977-1980. • مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / السعودية 1980-1987. • عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاوول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية 1987 وحتى الآن. • عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاوول لدى المحاكم الشرعية والكنسية في الأردن 1990 وحتى الآن. • عضو في جمعية بيروت العربية. • 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.	عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين ممثل شركة إيوان للإعمار عضو مجلس الإدارة اعتباراً من 2013/10/29

- مواليد 1950.
- يحمل شهادة البكالوريوس في العلوم السياسية والاقتصاد من الجامعة الأردنية 1975.
- يحمل شهادة الماجستير في الإدارة العامة من جامعة جنوب كاليفورنيا 1979.
- يحمل شهادة الماجستير في العلوم السياسية من جامعة جنوب كاليفورنيا 1981.
- يحمل شهادة الدكتوراه في الإدارة (تخطيط موارد بشرية) من جامعة جنوب كاليفورنيا 1982.
- رئيس لجنة الرئاسة وعضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية 1993-1998.
- رئيس الجمعية العمومية للمنظمة العربية للتنمية الإدارية - جامعة الدول العربية 1994-1995.
- رئيس هيئة مديرين شركة المستشارون العرب للاستشارات والاستثمار والدراسات 1998-2000.
- عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية - جامعة الدول العربية 2000-2003.
- وزير التنمية الإدارية ووزير الثقافة ووزير البيئة 2000 - 2003.
- عضو مجلس أمناء جامعة عمان العربية 2001 - 2004.
- عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للتعليم والاستثمار 2004 - 2005.
- عضو مجلس إدارة شركة الصقر للاستثمارات المالية 2004 - 2005.
- رئيس معهد الدراسات لبناء القدرات المؤسسية 2004 - 2006.
- وزير تطوير القطاع العام ووزير الشؤون البرلمانية 2006 - 2007.
- عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية - جامعة الدول العربية 2006 - 2007.
- رئيس لجنة قطاع العلوم الإدارية والمالية والاقتصادية / المجلس الأعلى للعلوم والتكنولوجيا 2009 - 2010.
- عضو مجلس أمناء جامعة آل البيت.
- رئيس مركز عمان للتحكيم.

محمد محمود خليل الذنبيات

عضو مجلس الإدارة
حتى 2013/08/21

- مواليد 1960/12/19.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارولينا الشمالية 1983.
- تدرج في عدة مناصب في البنك السعودي الأمريكي منذ 1983 - 1995 حتى شغل منصب مدير أول مسئول عن تسهيلات عملاء الشركات.
- رئيس الدائرة التجارية في البنك الأهلي التجاري - السعودية 1995 - 1997.
- مدير مكتب نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي التجاري - السعودية 1997 - 1999.
- رئيس عام المكتب "المكتب الخاص لعبد الرحمن وسلطان خالد بن محفوظ" - السعودية 1999 - 2000.
- المدير التنفيذي لشركة المرجان للأعمال التجارية والصناعية 2000 - 2002.
- مدير المحفظة العقارية لمجموعة المرجان 2002 - 2003.
- نائب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان - الأردن 2000 - 2009.
- رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لإنتاج الأحبار - السعودية 2001 - 2004.
- المدير التنفيذي - رئيس مجلس إدارة شركة المفتاح لتأجير السيارات - السعودية 2003 - 2004.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة النخبة للخدمات المالية - عمان منذ عام 2004 وحتى الآن.
- الرئيس التنفيذي - شركة مركز المرجان الطبية - السعودية 2004 - 2007.
- عضو مجلس إدارة شركة المرشحات الطبية - السعودية 2001 - 2008.
- المدير التنفيذي لشركة المرجان الوقائية للصيانة والتشغيل - السعودية 2008 - 2009.
- مدير عام مؤسسة عبد الرحمن خالد بن محفوظ - السعودية 2008 - 2009.
- مستشار الملاك في شركة المرجان للاستثمارات الخاصة - السعودية 2009 وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة شركة أسمنت حائل - المملكة العربية السعودية منذ عام 2009 وحتى الآن.
- عضو لجنة التدقيق والمراقبة بشركة أسمنت حائل.
- عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بشركة أسمنت حائل.

عثمان بن محمد بن عمر بافقيه

ممثل شركة البادية للأبراج
العقارية
عضو مجلس الإدارة

3.ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

- مواليد 1968 وحاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام 2005.
 - رئيس قسم شؤون المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية 1992 – 1996.
 - محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع.م 1996 – 1999.
 - رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 1999 – 2006.
 - مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات 2006 – 2010.
 - نائب المدير العام للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري من العام 2010 وحتى تاريخه.
 - ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
 - ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية
- منذر نعمان فايز أبو عوض
نائب المدير العام
أمين سر مجلس الإدارة

4. كشف المساهمين الذين يملكون 5% من الأسهم أو أكثر

ت	اسم المساهم	2013		2012	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	34,646,594	37.86	34,646,594	37.86
2	شركة جيمبال القابضة	18,520,358	20.24	18,520,358	20.24
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م.	7,000,000	7.65	7,000,000	7.65
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.	5,100,000	5.57	5,100,000	5.57

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضاً تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة استثمارات في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة ودولة الكويت.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

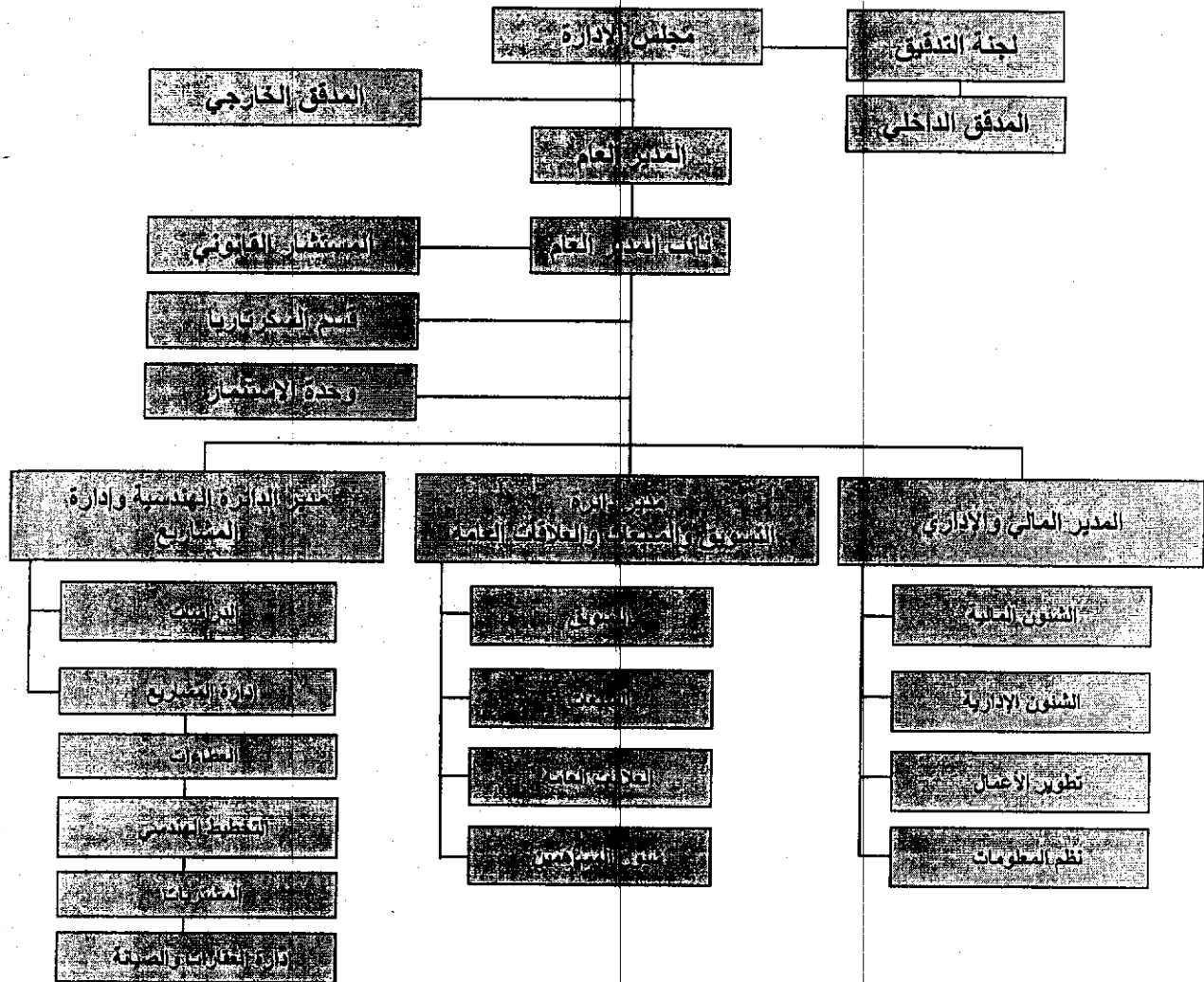
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- لا يوجد - حسب علمنا - 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.

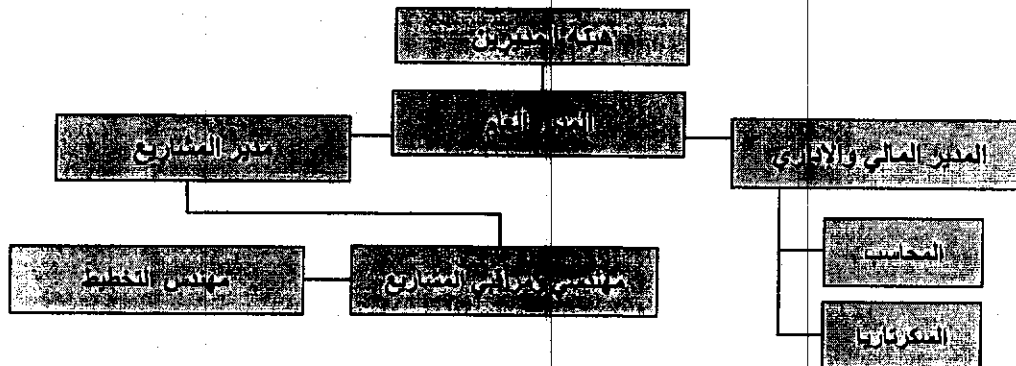
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية

- لا يوجد - حسب علمنا - أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية، لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

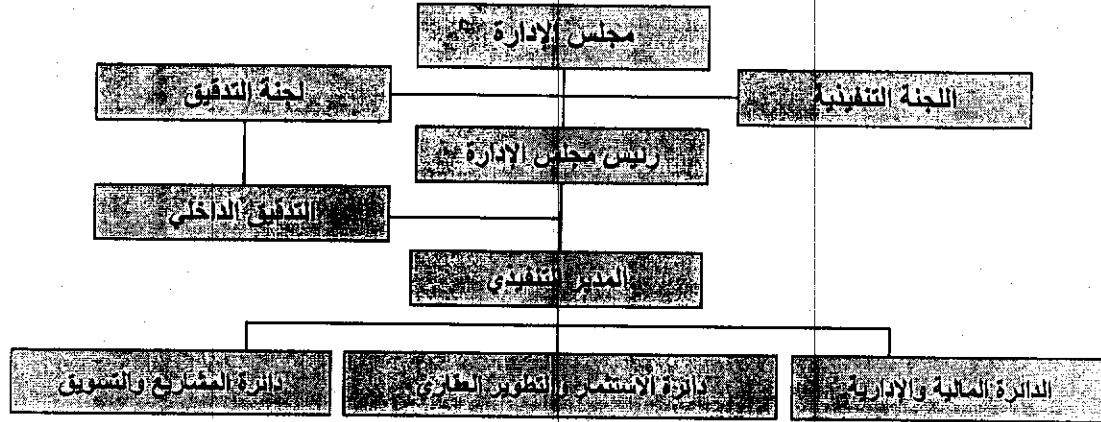
1.9. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



2.9. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة شركة إيجاز العقارات



3.1.9. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



9. ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة ابوان للأعمار	شركة ابوان للاستشارات	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة الغلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	0	0	0	0	0
ماجستير	0	1	0	0	0
دبلوم عالي	0	0	0	0	0
بكالوريوس	4	0	0	2	0
دبلوم	0	0	0	0	0
ثانوية عامة	2	1	0	0	0
أقل من ثانوية عامة	4	0	0	0	0
الإجمالي	10	2	0	2	0

9. ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2013.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

بخلاف ما هو وارد في هذا التقرير، لا يوجد - حسب علمنا - مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بخلاف مخاطر الاستثمار في المحفظة المالية للشركة.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

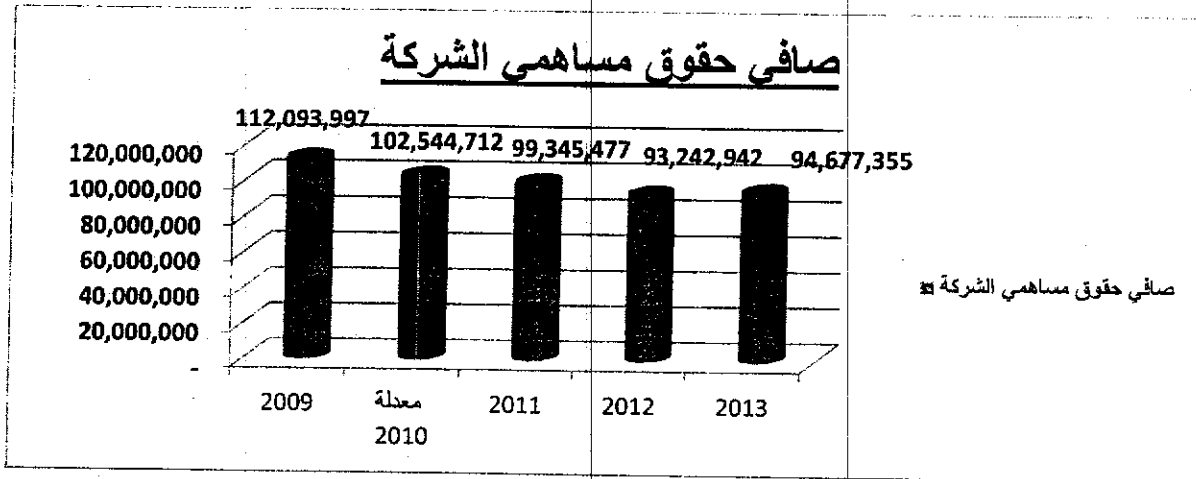
- ارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية بنسبة بلغت 209 % مقارنة بالعام 2012.
- ارتفاع صافي حقوق مساهمي الشركة بنسبة بلغت (1.5 %) مقارنة بالعام 2012.
- انخفاض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة بلغت 12 % مقارنة بالعام 2012.
- تمكن الشركة خلال العام 2013 من تخفيض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت 12.5 % عن العام 2012 مما أدى إلى انخفاض كلفة التمويل مقارنة بالعام السابق بنسبة بلغت 22 %.
- بيع الجزء المملوك للشركة في مجمع تطوير العقارات التجاري بقيمة (5,250,000) دينار وبيع بلغت نسبته (126 %) عن صافي القيمة الدفترية.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة 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.

السنة المالية	2009	2010	2011	2012	2013
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(15,514,913)	(6,838,958)	(2,324,517)	(6,234,285)	1,446,897
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسلة	0	0	0	0	0
توزيع أسهم مجانية	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	112,093,997	102,544,712	99,345,477	93,242,942	94,677,375
سعر الورقة المالية	0.430	0.340	0.210	0.210	0.200



14. تحليل المركز المالي للشركة ونتاج أعمالها خلال السنة المالية

2012	2013	المؤشر المالي	
1.48	3.93	نسبة التداول	1
-4.45%	1.30%	نسبة العائد على الأصول	2
-6.69%	1.50%	نسبة العائد على حقوق المساهمين	3
(0.072)	0.017	حصة السهم من الربح (الخسارة)	4
52.14%	43.00%	الالتزامات إلى حقوق الملكية	5
14.85%	4.50%	معدل المديونية	6
1.019	1.035	قيمة السهم النقدية	7

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

- استمرار العمل على إدارة موارد وأصول الشركة والشركات التابعة والمحافظة عليها وعرض المناسب منها للاستثمار أو البيع بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.
- استمرار العمل على تخفيض مديونية الشركة وإدارتها بما يتلاءم مع الأوضاع السائدة في السوق العقاري والتدفقات النقدية للشركة.
- الاستمرار في وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لضمان تحقيقها لأفضل النتائج ضمن المعطيات الحالية للسوق العقاري الأردني.

16. أتعاب التدقيق للعام 2013 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	10,440
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	11,600
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	580
شركتي إيوان للإعمار والاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	2,320

17. أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	العضو	البلد	عدد الأوراق المالية المملوكة	نسبة المملوكة (%)	تاريخ التحديث
1. شركة الوجه العقاري الاستثماري	ممثل رئيس المجلس	الأردنية	0	0.005	2013/10/10
نايل محمد حمد الزعبي			0	0	
2. عمار وإيل عمار السجعي	عضو	الأردنية	10,000	0.01	2013/10/10
3. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	الأردنية	16,416,397	37.8	2013/10/10
سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو	الفلستينية	0	0	
4. شركة جيمثال القابضة	عضو اعتباراً من 2013/10/10	الأردنية	18,520,358	20.24	2013/10/10
عبد الحميد محمد ديب محرز	ممثل عضو	اللبنانية	0	0	
5. شركة البادية للتراج العقارية	عضو	السعودية	5,100	0.005	2013/10/10
عثمان بن محمد بن عمر باققيه	ممثل عضو	السعودية	0	0	
6. شركة أبلات للاستثمارات العقارية	عضو	الأردنية	5,100	0.005	2013/10/10
خلدون حسين محمد القضاة	ممثل عضو	الأردنية	0	0	
7. شركة أسرار للاستثمارات العقارية	عضو	الأردنية	5,000	0.005	2013/10/10
بكر صديق عمر أبو سيدو	ممثل عضو	الأردنية	0	0	
8. سالم أحمد جميل الخراطة	عضو	الأردنية	5,000	0.005	2013/10/10
9. شركة إيوان للإعمار	عضو اعتباراً من 2013/10/10	الأردنية	5,000	0	2013/10/10
عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	ممثل عضو اعتباراً من 2013-10-29	الأردنية	55,000	0.06	2013-10-29
* شركة صندوق جلوبال مينا ماركو	عضو اعتباراً من 2013/07/21	السعودية	5,000	0.005	2013/07/21
* محمد محمود خليل النتيبات	عضو اعتباراً من 2013/08/21	الأردنية	75,000	0.08	2013/08/21

17. أ. ثانياً: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها		الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المُنصب	اسم العضو
2012	2013				
لا يوجد شركات مسيطر عليها				الرئيس	شركة الوجه العقاري الاستثماري
لا يوجد شركات مسيطر عليها				نائب الرئيس	عمار وائل عزت السجدي
5,000	5,000	الأردنية	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
5,100	5,100	الأردنية	شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م		
5,100	5,100	الأردنية	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
10,000	10,000	الأردنية	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م		
5,000	5,000	الأردنية	شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م		
7,000,000	7,000,000	الأردنية	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م		
0	0	الأردنية	شركة المنارة للتأمين م.ع.م	عضو	شركة جيمبال القابضة
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	شركة إيوان للإعمار
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو	سالم أحمد جميل الخزاعلة
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو حتى 2013/07/21	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو
لا يوجد شركات مسيطر عليها				عضو حتى 2013/08/21	محمد محمود خليل الذنبيات
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	عبد الحميد محمد ديب محرز
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	بكر صديق عمر أبو سيدو
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	عثمان بن محمد بن عمر باققيه
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	خلدون حسين محمد القضاة
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	عبد الوهاب عبدالله العداسين
لا يوجد شركات مسيطر عليها				ممثل عضو	سالم دياب حسن نصار
0	0	الأردنية	شركة الفخبة للخدمات المالية ذ.م.م	ممثل عضو	نايل محمد حمد الزعبي

17. ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل الأشخاص الإداريين:

عدد الأسهم شخصياً		الجنسية	المنصب	الاسم
2012	2013			
0	0	الأردنية	نائب المدير العام	منذر نعمان أبو عوض

- لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو من قبل أقاربهم .

17. ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط)

لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من الرئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفوع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
نايل محمد حمد الزعبي	الرئيس	-	5,400	1,800	-	-	7,200
عمار وائل عزت السجدي	نائب الرئيس	-	5,400	1,800	-	-	7,200
سالم احمد جميل الخزاعلة	عضو	-	5,400	1,800	-	-	7,200
محمد محمود خليل الذنيبات	عضو حتى 2013/08/21	-	4,594	-	-	-	4,594
عبد الحميد محمد ديب محرز	عضو	-	2,645	720	-	-	3,365
بكر صديق عمر أبو سيدو	عضو	-	3,600	1,200	-	-	4,800
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	عضو	-	5,400	1,800	-	-	7,200
خلدون حسين محمد القضاة	عضو	-	3,600	1,200	-	-	4,800
سالم دياب نصار	عضو	-	3,600	1,200	-	-	4,800
عبد الوهاب عبدالله سليمان العداسين	عضو اعتباراً من 2013-10-29	-	-	813	-	-	813
المجموع		-	39,639	12,333	-	-	51,972

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	البدلات الأخرى السنوية	بدل التنقلات	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام - المدير المالي والإداري - أمين سر مجلس الإدارة	54,000	2,640	-	-	1,350	57,990
المجموع		54,000	2,640	0	0	1,350	57,990

19. اجتماعات مجلس الإدارة

تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2013.

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

• يبين الجدول التالي اسم الجهة وطبيعة العلاقة وطبيعة التعامل:

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	شركة تابعة	تمويل
شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية	شركة تابعة	تمويل
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	شركة تابعة	تمويل
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	تمويل
شركة المكمان للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الظاهر للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
الشركة الاستثمارية المنبقة ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية	شركة زميلة	تمويل
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية	عضو مجلس إدارة	معاملات تجارية

• لا يوجد أي عقود أو مشاريع مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة، كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي.

مشاريع الشركة

مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية

- استمرت الشركة في إدارة المبنى بأفضل السبل المتاحة من ناحية الإيرادات والمصروفات حيث حققت وفرا في تكاليف المبنى بلغت (15 %) خلال العام 2013.
- تم توقيع اتفاقية إعادة هيكلة قرض بنك الاتحاد الوطني أبو ظبي وفقا لما تم طلبه من قبل الشركة بناء على دراسة أداء المبنى بحيث منحت الشركة فترة سماح حتى شهر 2015/3 وأعيد جدولة الدفعات بما يتلاءم والدراسة المقدمة.
- نجحت الشركة في رفع نسبة الإشغال من حوالي (29%) خلال الربع الأول من العام 2013 والتي وصلها المبنى نتيجة لانتهاؤ عقود إيجار لمساحات كبيرة في المبنى إلى حوالي (46%) في نهاية العام .
- تم توقيع اتفاقية تسويق وتأجير وحدات المبنى المملوك للشركة مع إدارة مدينة دبي للرعاية الصحية وذلك بهدف زيادة الجهود لرفع نسبة الإشغال في المبنى إلى الحد الأقصى الممكن.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- نجحت الشركة في رفع صفة الحدائق عن الجزء العلوي من القطعة والبالغ مساحته (2,832) م² والحصول على الموافقات الأولية لإعادته إلى تنظيم السكني.
- تم بناء دراسة جدوى للمشروع الإسكاني على القطعة تظهر الجدوى العالية لهذا المشروع ويجري التباحث مع البنوك لتمويله.

مشروع جحرا - 323

- يجري العمل على استصدار قرار من اللجنة اللوائية والمحلية بالموافقة على إخراج الجزء المنظم "أبراج" من منطقة الأبراج وإعادة تنظيمه بتنظيم متعدد الاستعمالات.
- يجري العمل مع أمان عمان على تثبيت الشوارع خاصة الشارع التنظيمي الجديد الذي يمر في القطعة متفرع من الشارع الرئيسي والذي يصله بالشارع العلوي حول جزء الأبراج
- تم بناء دراسة جدوى للمشروع الإسكاني على القطعة تظهر الجدوى العالية لهذا المشروع ويجري التباحث مع البنوك لتمويله.

مشروع سويمة

- تم استكمال الإفراز الخاصة بمشروع السويمة واستكمال إجراءات معاملة الإفراز وتسديد الرسوم كاملة واستكمال معاملة الإفراز.
- نتج عن الإفراز عدد (76) قطعة أرض إضافة إلى الشوارع وقطع الخدمات.
- يجري العمل على التباحث مع جهات تسويقية لتسويق هذه القطع وفقا لمعطيات السوق.

إدارة العقارات:

- وقعت الشركة عقدا لإدارة مجمع تطوير العقارات التجاري مع البنك الأردني الكويتي يقضي بتولي الشركة كافة مهام إدارة التاجير والصيانة بقيمة (43,000) دينار إضافة إلى تغطية نفقات الصيانة والنظافة من قبل البنك.
- ستمثل الشركة خلال المرحلة المقبلة على تفعيل هذا النشاط في الشركة من خلال الحصول على عقود إدارة عقارات جديدة.

• أعمال الاندماج

- يوجد عملية اندماج قانوني بين شركتنا وشركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. وهي قيد التنفيذ ولم تصدر نتائجها النهائية حتى تاريخه حيث لا تزال لجنة الدمج تقوم بأعمال التقييم لموجودات ومطلوبات الشركتين المشتركتين في الاندماج بهدف إعداد تقرير الدمج وعرضه على الجهات الرسمية ذات العلاقة لأخذ الموافقة النهائية عليه ومن ثم الدعوة إلى اجتماع هيئة عامة غير عادية لكلا الشركتين المشتركتين في الاندماج لعرض نتائج أعمال لجنة الدمج عليها واتخاذ القرار المناسب بشأنها.
- يوجد عملية اندماج قانوني بين كل من شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م. وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. هي قيد التنفيذ حيث لم يتم إشهار الشركة الناتجة عن الاندماج بعد. علما بأن شركتنا تمتلك حوالي (70%) من رأسمال شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. وهو ما يمثل أكبر استثمارات شركتنا قيمة.
- يتوقع أن يكون لهذين الاندماجين أثرا كبيرا على قيم موجودات واستثمارات شركتنا حيث يتوجب علينا أخذ أثر التقييمات التي تنتج عن أعمال لجان الدمج حال المصادقة عليها بشكل نهائي كون هذه اللجان تقوم بتقييم موجودات ومطلوبات كل من شركة تطوير العقارات م.ع.م.، شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م.، وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.
- بناء على كل ما تقدم وحرصا على مصلحة مساهمي الشركة وعلى ضرورة إطلاعهم على الوضع المالي الحقيقي لشركتهم بشكل يعكس الوضع الحقيقي لموجودات الشركة واستثماراتها، فإنه قد تعذر على الشركة الإفصاح عن البيانات المالية كما في 2013/12/31 ضمن المدة القانونية.
- تم عقد اجتماعات بين ممثلي شركتنا وممثلي هيئة الأوراق المالية حيث قام ممثلوا هيئة الأوراق المالية بالتأكيد على ضرورة الالتزام بتعليمات الإفصاح الخاصة بالبيانات المالية وعدم قبولهم لأي من المبررات التي تم تفصيلها أعلاه كعذر لعدم الإفصاح عن البيانات المالية. بناء عليه، قامت الشركة بالإفصاح عن البيانات المالية للسنة المنتهية في 2013/12/31.
- لا تزال الشركة تعمل جاهدة وبالتعاون مع الجهات ذات الاختصاص على إنهاء أعمال الدمج القانوني بين كل من شركة تطوير العقارات م.ع.م. وشركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. وذلك لعكس أثر عملية الاندماج على موجودات ومطلوبات الشركة بكل دقة وشفافية وبما يتفق مع أحكام القانون وتعليمات هيئة الأوراق المالية.

• الإقرارات

- 1- يتم تنفيذ عملية اندماج قانوني بين كل من شركة تطوير العقارات م.ع.م. وشركة والعلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. وهي قيد التنفيذ ولم تصدر نتائجها النهائية حتى تاريخه.
- 2- يتم تنفيذ عملية اندماج قانوني بين كل من شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م. وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. ولم يتم إشهار الشركة الناجمة عن الاندماج حتى تاريخه.
- 3- تمتلك شركة تطوير العقارات حوالي (70%) من رأسمال شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. ويمثل هذا الاستثمار أكبر استثمارات شركة تطوير العقارات قيمة والبالغة (82,158,413) دينار.
- 4- يتوقع أن يكون لهذين الاندماجين أثرا كبيرا على قيم موجودات واستثمارات شركتنا حيث يتوجب على شركة تطوير العقارات أخذ أثر التقييمات التي تنتج عن أعمال لجان الدمج حال المصادقة عليها بشكل نهائي كون هذه اللجان تقوم بتقييم موجودات ومطلوبات كل من شركة تطوير العقارات م.ع.م.، شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م.، وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.
- 5- يوجد التزامات مالية محلية وخارجية على الشركة يبلغ إجماليها (48,823,843) دينار منها ما قيمته (7,631,194) دينار كالتزامات قصيرة الأجل وذلك حسب الميزانية العمومية الموحدة.
- 6- بخلاف ما ورد ذكره في النقاط (1-4) سابقا وأثره على استمرارية الشركة، يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2014).
- 7- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل / رئيس مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو مجلس الإدارة	
عثمان بن محمد بن عمر با فقيه	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
بكر صديق عمر أبو سيدو	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
سالم دياب حسن نصار	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عبد الحميد محمد ديب محرر	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
خلدون حسين محمد القضاة	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عبد الوهاب عبد الله سليمان العباسين	ممثل / عضو مجلس الإدارة	

- 8- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة واكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

الاسم	المنصب	التوقيع
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل / رئيس مجلس الإدارة	
منذر نعمان فايز أبو عوض	نائب المدير العام	

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية (العامة والأمرية) وبجميع البنود الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	لم 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 2014 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.		*		يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة المناظر 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.
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 2014.
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 من خلال النظام الداخلي.
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.
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.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

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

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير الطائرات
شركة مساهمة عامة

فهرس

<u>صفحة</u>	
٣-٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٥	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٦	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٧	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٨	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
٢٤ - ٩	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققى الحسابات المستقلين

المسادة مساهمي
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكلا 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 الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة
إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة 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 الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدققى الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة 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 لقناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة 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 الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أساس الرأي المتحفظ

أظهرت نتائج لجنة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة لغايات دمج الشركة مع إحدى شركاتها التابعة وجود تدني في كامل قيمة الشهرة البالغة (٤٥) مليون دينار تقريباً، بالإضافة إلى وجود تدني في قيمة بعض الإستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع بقيمة (٢١) مليون دينار، وهذا ولم نتم إدارة الشركة بإثبات قيم هذا التدني في البيانات المالية الموحدة المرفقة لحين إعتداد تقرير لجنة الإنماج من قبل الهيئة العامة للشركة.

الرأي المتحفظ

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٦٦١,٣٠٨) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.
٢. تتضمن البيانات المالية المرفقة مبلغ (١,٤٤٦,٠٦٢) دينار يمثل نهم وإستثمار في شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي، ان قدرة الشركة على إسترداد ذلك المبلغ تعتمد على توفير التمويل اللازم لشركة أبراج براديس لإتمام المشروع، وقدرتها على بيع المشروع في المستقبل.
٣. قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٢ آب ٢٠١٣ الموافقة على السير في إجراءات اندماج الشركة مع شركة الغلا لإدارة أصول الإستثمار محدودة المسؤولية لتأسيس شركة جديدة، هذا ولم يتم إستكمال إجراءات الدمج حتى تاريخ البيانات المالية المرفقة.
٤. وافقت الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦ آذار ٢٠١٤ على الاندماج النهائي مع شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تفويض مجلس الإدارة لإتمام إجراءات الاندماج وفقاً لأحكام القانون، هذا ولم يتم الإنتهاء من إجراءات الاندماج حتى تاريخ البيانات المالية المرفقة.

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 بعد الأخذ بالإعتبار ماورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون)



المهنيون العرب
Grant Thornton

عمان في ٢٣ تموز ٢٠١٤

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦٠,٠٠٣,٦٤٤	٥٧,٥٩٣,٨٨٩	٣	إستثمارات عقارية
٢٧٨,٧٠٥	٩٦,٢٥٦	٤	ممتلكات ومعدات
٤,١٥٣,٥٢٢	٤,١٢٨,٧٢٠	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٧٥٥,٩٧٧	٣,٤٦٦,١٦٨	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,١٣٨,٧٧١	٢,٨٢٢,٥١٧	٧	إستثمارات في شركات زميلة
١٤,١٩٤,٧٧٠	١٤,١٧٤,٦٥٠	٢٧	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٥,٦٦١,٣٠٨	٥,٦٦١,٣٠٨	٨	عقارات تحت التطوير
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	٩	الشهرة
<u>١٣٦,٤٦٨,٨٨١</u>	<u>١٣٣,٢٢٥,٦٩٢</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٥,٣٦٣,٥٤٢	٢٤,٨٣٥,٣٥١	١٠	عقارات جاهزة للبيع
٩٣,١٨٨	٨٥,١٩٨	١١	أرصدة مدينة أخرى
٤٤٨,٧٣١	٧٩٥,٠٥٧	١٢	ذمم مدينة
٣٥٤,٧٨٣	٣٥٤,٧٨٣	٢٧	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٢,٦٦٨,٨٧٣	٢,٢٢٠,١٤٣	١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,١٨٣,١٩٧	٤٠٩,٤٦٤	١٤	النقد وما في حكمه
<u>٣١,١١٢,٣١٤</u>	<u>٢٨,٦٩٩,٩٩٦</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>١٦٧,٥٨١,١٩٥</u>	<u>١٦١,٩٢٥,٦٨٨</u>		مجموع الموجودات
		١٥	حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠		علاوة إصدار
٣١,٦٧١	١٧٦,٤٨٤		احتياطي إجباري
(٢,٩٣٢,٩١٠)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٧٦٤,٤٠٩)	(١,٦٤٣,٥٤٧)		التغير المتركم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٩,٦١٦,٤١٠)	(٤٨,٤٨٤,٩٩٨)		خسائر متركمة
<u>٩٣,٢٤٢,٩٤٢</u>	<u>٩٤,٦٧٧,٣٧٥</u>		مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٦,٩٠٦,٦٥١	١٨,٤٢٤,٤٧٠		حقوق غير المسيطرين
<u>١١٠,١٤٩,٥٩٣</u>	<u>١١٣,١٠١,٨٤٥</u>		مجموع حقوق الملكية
		١٦	المطلوبات غير المتداولة
٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣٠,١٩٩,٩٠٦		تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
١١,٦٦٥,٦٨١	١٠,٩٩٢,٧٤٣	٢٧	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
<u>٤٤,٢٠٤,٦٤٩</u>	<u>٤١,١٩٢,٦٤٩</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
		١٦	المطلوبات المتداولة
٥,٥٠٩,٦٨٤	٣,٠٩٣,٧٢٠		تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
٣٥٦,٠٤٨	٦١٥,٨٩٠		ذمم دائنة
٢,٩٩٢,٠٦٥	٢,٨٣٠,٢٢١	١٧	إيرادات مقبوضة مقدما
٣,٢١٦,٢٩٦	-	١٨	مخصص لتزامات محتملة
١,١٥٢,٨٦٠	١,٠٩١,٣٦٣	١٩	أرصدة دائنة أخرى
<u>١٣,٧٢٦,٩٥٣</u>	<u>٧,٦٣١,١٩٤</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٥٧,٤٣١,٦٠٢</u>	<u>٤٨,٨٢٣,٨٤٣</u>		مجموع المطلوبات
<u>١٦٧,٥٨١,١٩٥</u>	<u>١٦١,٩٢٥,٦٨٨</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	يضاح	
٧٨١,٢١٧	٢٣٧,٩٧٥	٢٠	صافي إيرادات المجمعات التجارية
(٣,٤٧٨,٤٦٨)	٢,٧٠٠,٢٢٥	٢٢	صافي أرباح (خسائر) بيع عقارات وأراضي
٣٣,٤٦٣	(٧٤,١٢٦)		(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية
٩٣٨,٥٦٩	(٢٩٤,٥٦٢)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٠٤,١٣٩)	(٣٦٢,٩٩١)	٧	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(١,٠٨٩,٣٧٤)	-		خسارة تكني إستثمارات عقارية
(٦٠٤,٣٢٥)	(٥٣٠,٥٥٥)	٢٣	مصاريف إدارية
(٣,٩٥٣,٢٩١)	(٣,٠٩٧,٢٣٨)		مصاريف تمويل
-	٣,٢١٦,٢٩٦	١٨	رد مخصص للتزامات محتملة إنتقلت الحاجة إليه
٢٢,٥٦٠	٢٨٦,٤٧٩	٢٤	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٧,٤٥٣,٧٨٨)	٢,٠٨١,٥٠٣		ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(٣,٥٤١)	(١,٤٩١)		ضريبة دخل السنة
(٧,٤٥٧,٣٢٩)	٢,٠٨٠,٠١٢		ربح (خسارة) السنة
			ويعود إلى:
(٦,٢٣٤,٢٨٥)	١,٤٤٦,٨٩٧		مساهمي الشركة
(١,٢٢٣,٠٤٤)	٦٣٣,١١٥		حقوق غير المسيطرين
(٧,٤٥٧,٣٢٩)	٢,٠٨٠,٠١٢		المجموع
(٠,٠٧٢)	٠,٠١٧	٢٥	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٠) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	
(٧,٤٥٧,٣٢٩)	٢,٠٨٠,٠١٢	ربح (خسارة) السنة
٣٦٢,٣٩٥	(١٨٧,٥٧٨)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(٧٢,١٤٦)	٨٣,٠٨٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
(٧,١٦٧,٠٨٠)	١,٩٧٥,٥١٤	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٦,١٠٢,٥٣٥)	١,٤١٠,٣٨٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
(١,٠٦٤,٥٤٥)	٥٦٥,١٣٢	مساهمي الشركة
(٧,١٦٧,٠٨٠)	١,٩٧٥,٥١٤	حقوق غير المسيطرين
		المجموع

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

مبلغ حقل القيمة	حقل غير المسجلين	مبلغ حقل مساهمي الشركة	خسائر مرفقة	تغير قدرتهم في القيمة المتعلقة بالمساهمات المالية	مبالغته قدرته لتلبية من سهم الشركة الأم	إجمالي إلهاري	عقار إصدار	رأس مال الطرح	
١١٠,١٤٩,٩٩٣	١١٩,٠٩,١٥١	٩٣,٣٤٤,٩٤٧	(٤٩,١١٩,٤١٠)	(١,٧١٤,٤٠٩)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٢١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,١٣/١/١ رصيد كما في
١,٩٧٥,٥٩٤	٥٢٥,١٣٣	١,٤١١,٣٨٢	١,٤٤٩,٨١٧	(٣١,٥١٥)	-	-	-	-	يتمثل لفصل فاصل السنة
-	-	-	(١٥٧,٣٧٧)	١٥٧,٣٧٧	-	-	-	-	مع مخرجات حصة بقيمة فاصلة من خلال بيان فصل الفصل
١٨,٤٠١	(٩,١٤٥)	٢٤,٠٥١	(١٣,٢٩٥)	-	٣٧,٣٤١	-	-	-	التي تملكه الشركة لتلبية من سهم شركة الأم
-	-	-	(١٤٤,٨١٣)	-	-	١٤٤,٨١٣	-	-	مؤقت إلهاري
٩٥٨,٣٣٧	١٥٨,٣٣٣	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير مسجلين
١١٢,١٠١,٨٤٥	١٨,٤٢٤,٤٧٠	٩٤,٣٧٧,٣٧٥	(٤٨,٤٨٤,٩٩٥)	(١,٦٤٣,٥٤٧)	(٢,٨٩٥,٥١٤)	١٧٩,٤٨٤	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,١٣/١/١ رصيد كما في
١١٧,٣١٩,٩٧٣	١٧,٩٧١,١٩١	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	(٤٣,٣٨٢,١٢٥)	(١,٨٩٤,١٥٩)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,١٣/١/١ رصيد كما في
(٧,١٦٧,٠٨٠)	(١,٠١٤,٥٤٥)	(٢,١٠٢,٥٣٥)	(١,٣٢٤,٧٨٥)	١٣١,٧٥٠	-	-	-	-	يتمثل لفصل فاصل السنة
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١٦,٩٥٦,٦٤٦	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	(٤٩,١١٩,٤١٠)	(١,٧١٤,٤٠٩)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,١٣/١/١ رصيد كما في

٣٠ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٧,٤٥٧,٣٢٩)	٢,٠٨٠,٠١٢	ربح (خسارة) السنة
٤١٠,٤٦٢	٣٥٤,٢١٦	استهلاكات
(٩٣٨,٥٦٩)	٢٩٤,٥٦٢	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٠٤,١٣٩	٣٦٢,٩٩١	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات للزميلة
٣٦,٣٧٦	٢٤,٨٠٢	فروقات تقييم عملة
٣,٧٤٥,٢٩٩	(٢,٦٦٥,٠٧٥)	(ربح) خسائر بيع إستثمارات عقارية
-	(٣,٢١٦,٢٩٦)	رد مخصص التزامات محتملة
(١٠٣)	(٢٣٥,٥٢٧)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
١,٠٨٩,٣٧٤	-	خسارة تكني إستثمارات عقارية
٧,٠٤٦	-	مخصص تكني النعم المدينة
		التغير في رأس المال للعمل
٢٠,٧٠١	(٣٤٦,٣٢٦)	نعم مدينة
٤٨,٨٨٠	١٥٤,١٦٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٠,١١٩	٧,٩٩٠	أرصدة مدينة أخرى
٤٥٦,٨٤١	(٦١,٤٩٧)	أرصدة دائنة أخرى
(٥٠٤,٨٢٧)	-	عقارات تحت التطوير
(٢٠٤,٧١٨)	٢٥٩,٨٤٢	نعم دائنة
٣٨٢,١٤١	(١٦١,٨٤٤)	إيرادات مقبوضة مقدماً
٢,٣٦٧,٠١٨	٥٢٨,١٩١	عقارات جاهزة للبيع
(٤٢٧,١٥٠)	(٢,٦١٩,٧٩١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
٩٠١	١٠٢,٢٣١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٧٦٥,٣٦٥	٤,٧٤١,٠٦٣	استثمارات عقارية
(٤٧٦)	٣٩٧,٥٢٧	ممتلكات ومعدات
(٣٧,١٨٢)	٣٦,٣٤٣	إستثمارات في شركات زميلة
٣,٧٢٨,٦٠٨	٥,٢٧٧,١٦٤	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١,٧٩٥,٢٦٣)	(٤,٧٥٥,٠٢٦)	تسهيلات إئتمانية
(١,١٤٣,٨٧٧)	٣٠٥,٥١٤	نعم جهات ذات علاقة
-	١٨,٤٠٦	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(٢,٩٣٩,١٤٠)	(٤,٤٣١,١٠٦)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
٣٦٢,٣١٨	(١,٧٧٣,٧٣٣)	التغير في النقد وما في حكمه
١,٨٢٠,٨٧٩	٢,١٨٣,١٩٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,١٨٣,١٩٧	٤٠٩,٤٦٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتلجيرها. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٣ تموز ٢٠١٤، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس 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 للتقارير 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.

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)	الانصاح 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 الموحدة 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 الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها:

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

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والايرادات 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. ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة:

إسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك النسبة	طبيعة النشاط
إيوان للإعمار ذ.م.م	١٠٠,٠٠٠	١٠٠%	بناء إسكفات
إيوان للاستشارات الهندسية (تضامن)	١,٠٠٠	١٠٠%	استشارات هندسية
العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	١٠٠%	استثمارات مالية وعقارية
دائرة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	٨٣%	بناء إسكفات
الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	٩,٩٩٦,٠٨٢	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	٥٢%	استثمارات مالية وعقارية
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	٤٣%	استثمارات مالية وعقارية
الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٣٥%	استثمارات مالية وعقارية
لفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	٧٠٠,٠٠٠	٣٥%	استثمارات مالية وعقارية

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية 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 الإدارة 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 الأصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التنني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تنني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التنني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تنني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الممتلكات والمعدات

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

١٠-٢٪	مكاتب وممتلكات أخرى
٢٠-١٠٪	أجهزة كهربائية ومعدات
١٥٪	وسائط نقل
٢٠-٩٪	أخرى

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

يتم مراجعة العمر الانتاجي 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.

يتم استبعاد كلفة للممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) وبعد 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 مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد 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 بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

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 للقيمة 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.

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

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 الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم 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.

الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في كلفة الاستثمار في الشركات الزميلة والشركات التابعة عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي موجودات تلك الشركات كما في تاريخ التملك. تظهر الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات التابعة بالكلفة كبند منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في البيانات المالية الموحدة، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الزميلة فتظهر كجزء من كلفة الاستثمار.

مجموعة الأعمال

تحتسب مجموعة الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية، هذه الطريقة تتضمن تثبيت موجودات ومطلوبات للشركة المستحوذة بالقيمة العادلة كما بتاريخ التملك.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص التندي في الذمم المدينة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما 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 مبلغ 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 للبضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو للالتزامات متوقعة 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 الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري. يتم الاعتراف بإيراد 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.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسميتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة 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 الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية، وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

٣. استثمارات عقارية

المجموع	مبني	أراضي	الكلفة:
٦٥,٧٩٤,٦٧٤	٢٦,٨٤٣,٨٩٧	٣٨,٩٥٠,٧٧٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٤١,٠٢٣	٥,٩٥٥	٣٥,٠٦٨	إضافات
(٢,٤١٣,٠٨٩)	(٢,٣١٩,٥٧١)	(٩٣,٥١٨)	بيع استثمارات عقارية
(٨١,٥٥٠)	(٨١,٥٥٠)	-	تحويل إلى ممتلكات ومعدات
٦٣,٣٤١,٠٥٨	٢٤,٤٤٨,٧٣١	٣٨,٨٩٢,٣٢٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم وحساب التكتلي:			
٥,٧٩١,٠٣٠	٥,٧٩١,٠٣٠	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٣٣٣,٧٦٧	٣٣٣,٧٦٧	-	إستهلاك السنة
(٣٧٧,٦٢٨)	(٣٧٧,٦٢٨)	-	بيع استثمارات عقارية
٥,٧٤٧,١٦٩	٥,٧٤٧,١٦٩	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٥٧,٥٩٣,٨٨٩	١٨,٧٠١,٥٦٢	٣٨,٨٩٢,٣٢٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
الكلفة:			
٧٣,٣٠٥,٣٣٨	٢٦,٨٤٣,١٤٧	٤٦,٤٦٢,١٩١	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٥٧,٧٠٠	٧٥٠	٥٦,٩٥٠	إضافات
(٧,٥٦٨,٣٦٤)	-	(٧,٥٦٨,٣٦٤)	بيع استثمارات عقارية
٦٥,٧٩٤,٦٧٤	٢٦,٨٤٣,٨٩٧	٣٨,٩٥٠,٧٧٧	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم وحساب التكتلي:			
٤,٣٢٦,٤٤٦	٤,٣٢٦,٤٤٦	-	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
١,٠٨٩,٣٧٤	١,٠٨٩,٣٧٤	-	التكتلي في قيمة مبني
٣٧٥,٢١٠	٣٧٥,٢١٠	-	إستهلاك السنة
٥,٧٩١,٠٣٠	٥,٧٩١,٠٣٠	-	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
٦٠,٠٠٣,٦٤٤	٢١,٠٥٢,٨٦٧	٣٨,٩٥٠,٧٧٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

- يتضمن هذا البند مبني غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية ١٨,٧٠١,٥٦٢ دينار ممول بموجب عقد تأجير تمويلي سوف تؤول ملكيته الى الشركة بعد انتهاء العقد.
- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكورة أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية ٦,٣٧٩,٠٨٨ دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يعض على تملكها خمس سنوات.
- قامت شركة الشرق للعربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) برفع دعوى على سلطة المياه موضوعها تقدير قيمة تعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركات التابعة لها، هذا وقد صدر قرار محكمة البدلية بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (٦٩,٨٣٠) دينار، تم الاعتراض لدى محكمة الاستئناف ولم يصدر قرارها حتى تاريخ إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة.

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٤. ممتلكات ومعدات

المجموع	لغري	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكتب وممتلكات لغري	التكلفة:
٦١٥,٥٧١	٨٣,٢١٢	١٦٣,٩٧٥	١٣٧,٧٤٥	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٢,٤٠٠	-	٢,٠٧٨	٣٢٢	-	إضافات
٨١,٥٥٠	-	-	-	٨١,٥٥٠	تحويل من استثمارات عقارية
(٣٥٩,٤٩٥)	(٥,١٨٧)	(١١,٨٠٠)	(٧٩,٤٥٧)	(٢١٣,٠٥١)	استبعادات
٣٤٠,٠٢٦	٧٨,٠٢٥	١٥٤,٢٥٣	٥٨,٦١٠	٤٩,١٣٨	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
					الاستهلاك المتركم:
٣٣٦,٨٦٦	٧١,٢٩٤	١١٩,١٩٩	١١٧,٢٣٤	٢٩,١٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٢٠,٤٤٩	٣,٠٤٥	١١,٠٢١	٣,٥٨٩	٢,٧٩٤	استهلاك للسنة
(١١٣,٥٤٥)	(٣,٧٥٩)	(١١,٧٩٨)	(٦٦,٥٤٦)	(٣١,٤٤٢)	استبعادات
٢٤٣,٧٧٠	٧٠,٥٨٠	١١٨,٤٢٢	٥٤,٢٧٧	٤٩١	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٩٦,٢٥٦	٧,٤٤٥	٣٥,٨٣١	٤,٣٣٣	٤٨,٦٤٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
					التكلفة:
١١٨,١٤٦	٨٣,٢١٢	١٦٣,٩٧٥	١٣٩,٨٧٠	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٧٥٠	-	-	٧٥٠	-	إضافات
(٣,٣٧٥)	(٤٥٠)	-	(٢,٨٧٥)	-	استبعادات
١١٥,٥٧١	٨٣,٢١٢	١٦٣,٩٧٥	١٣٧,٧٤٥	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
					الاستهلاك المتركم:
٣٠٤,٧٦٨	٦٥,٨٥٤	١٠٣,٠٧٠	١١١,٣١٠	٢٤,٥٣٤	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٣٥,٢٥٢	٥,٧٦٣	١٦,١٢٩	٨,٧٥٥	٤,٦٠٥	استهلاك للسنة
(٣,١٥٤)	(٣٢٣)	-	(٢,٨٣١)	-	استبعادات
٣٣٦,٨٦٦	٧١,٢٩٤	١١٩,١٩٩	١١٧,٢٣٤	٢٩,١٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
٢٧٨,٧٠٥	١١,٩١٨	٤٤,٧٧٦	٢٠,٥١١	٣٠,١٥٠	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٢	٢٠١٣
٤,١٥٣,٥٢٢	٤,١٢٨,٧٢٠

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٢	٢٠١٣
١,٧٧٧,٦٠٣	١,٤٧٨,٨٤٥
١٦,٢٠٠	٢٥,١٤٩
١٣٨,٣٢٤	١٣٨,٣٢٤
١,٨٢٣,٨٥٠	١,٨٢٣,٨٥٠
٣,٧٥٥,٩٧٧	٣,٤٦٦,١٦٨

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
صندوق استثمار مشترك (خارج الأردن)

- تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٨٢٣,٠٠٠) دينار.

٧. استثمارات في شركات زميلة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	إضافات (استثمارات)	الحصة من المسار	الحصة من التغير المترافق في القيمة العقارية	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوية
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٥٧٢	-	(٢٩٥)	-	١٢,٢٧٧	غير مدرجة
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٢٠	-	-	-	١٢,٧٢٠	غير مدرجة
شركة ولجة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٥٠	-	-	-	١٢,٧٥٠	غير مدرجة
شركة باوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٨,٧٩٤	-	-	-	٨,٧٩٤	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	٨,٢٨٦	-	(٢٦)	-	٨,٢٦٠	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م	١	-	-	-	١	غير مدرجة
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٢,٦٦٥	-	-	-	١٢,٦٦٥	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٣,٢٢١	-	-	-	١٣,٢٢١	غير مدرجة
شركة لعمام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١,٥٢١	-	(١١٢)	-	١,٤٠٩	غير مدرجة
شركة قليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٣,٥٥٣	-	-	-	٣,٥٥٣	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,٨٢٥,٤٧٩	(٣٦,٣٤٣)	(٧٢٦,٦٢٨)	٨٣,٠٨٠	١,٦٤٥,٥٨٨	١,١٢٤,٢٤٧
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,٢٢٧,٢٠٩	-	(١٣٥,٩٣٠)	-	١,٠٩١,٢٧٩	غير مدرجة
	٣,١٣٨,٧٧١	(٣٦,٣٤٣)	(٣٦٢,٩٩١)	٨٣,٠٨٠	٢,٨٢٢,٥١٧	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة التلة 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	٢,٥١٦,٦٥٦	-	(١)
شركة ولجة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢٥,٥٠١	-	-	-
شركة باوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٣٥	١٠,٠٠٩,٢٢٤	٩,٩٨٣,٧٥٨	-	(١)
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٣,٥١٧	٩,١٢٠,٢٢٨	٥٤٧	(٧٧)
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتكريب	%٢٥	٧٠٢,٩٤٣	٢,٤٣٨,٦٥٩	-	(١٣,٩٦٦)
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٤٧	٢,٧٦٥,٢٢٠	٢,٧٢٨,٤٢١	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٠٤٠,٢٧٣	٢,٠١٣,٨٣٤	-	(١)
شركة لعمام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٩	٤,٩٥٤,٧٦٦	٤,٩٤٧,٤٨٨	-	(٥٧٩)
شركة قليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٤	٨,١٦٨,٧٥٧	٨,١٤٢,٥٣٥	-	-
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%٢٦,٨٥	١١,٣٢٦,٣١٣	٤,٥٣٧,٦٨٦	١٤١,٨٦٦	(٩٧٠,١٦٧)
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%٢٥	٦,٩٣٣,١٨٣	٢,٥٦٨,٠٦٧	-	(٥٤٣,٧٢٠)
			٦١,٥٩١,٠٥١	٥٨,٩٦٢,٠٧٢	١٤٢,٤١٣	(١,٥٢٩,٠٩٦)

إن جميع الشركات الزميلة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية باستثناء شركة القدس للإستثمارات العقارية المسجلة في دولة فلسطين.

٨. عقارات تحت التطوير
يمثل هذا البند عقارات تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري مقابل إتفاقية ميرمة بين شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) والمؤسسة المذكورة، وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

٩. الشهرة
لم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام ٢٠١٢ والبالغة (٤٥,٢٨٢,١٨٤) دينار وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحداث توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

١٠. عقارات جاهزة للبيع
يتضمن هذا البند بعض الأراضي تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٢٢٥,٣٧٣) دينار مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.

٢٠١٢	٢٠١٣	أرصدة مدينة أخرى
٣٨,٢٣٤	٣٧,٦٣٥	تأمينات مستردة
٢٠,٦١٦	١١,٨٠٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣١,١٦٠	٣٤,٧٢٦	أمانات ضريبة الدخل
١,٧٤٦	-	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
١,٤٣٢	١,٠٢٨	متفرقة
٩٣,١٨٨	٨٥,١٩٨	

٢٠١٢	٢٠١٣	١٢. ذمم مدينة
٢٦٥,٨٧١	٢٦٥,٨٧١	ذمم تخصص بيع أراضي
١٤٤,٨٩٤	٥٠٩,٤٠٢	شيكات برسم التحصيل
١٥٦,٩١٠	١٢١,٧٧٢	ذمم مستأجرين
١٠٠,٣٨٤	١٠١,٣٠٢	أخرى
(٢١٩,٣٢٨)	(٢٠٣,٢٩٠)	مخصص تدني الذمم المدينة
٤٤٨,٧٣١	٧٩٥,٠٥٧	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	الرصيد في بداية العام
٢١٢,٢٨٢	٢١٩,٣٢٨	إضافات
٧,٠٤٦	-	إستبعادات
-	(١٦,٠٣٨)	
٢١٩,٣٢٨	٢٠٣,٢٩٠	

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحويل بشكل كامل.

١٣ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٢	٢٠١٣
٢,٦٣٨,٣١٢	٢,١٨٦,٢٣١
٣٠,٥٦١	٣٣,٩١٢
٢,٦٦٨,٨٧٣	٢,٢٢٠,١٤٣

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

١٤ . النقد وما في حكمه

٢٠١٢	٢٠١٣
١,٠٠٠	٩٧٦
٦٣,١٦١	١٧٩,٣٣٠
٩٠٣,١٩٣	٢٢٩,١٥٨
١,٢١٥,٨٤٣	-
٢,١٨٣,١٩٧	٤٠٩,٤٦٤

النقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك *
ودائع لأجل لدى البنوك
تأمينات نقدية مقابل تسهيلات إئتمانية

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك شهريا وتستحق عليها فاتدة سنوية بنسب تتراوح بين ٥,٥% و ٥,٨٥%.

* يتضمن هذا البند مبلغ ١١٥,٧٣١ دينار محتجز لمواجهة المصاريف الخاصة بمبنى دبي.

١٥ . حقوق الملكية

رأس المال
يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٩١,٥) مليون دينار أردني مقسم إلى (٩١,٥) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و ٢٠١٢.

علاوة الإصدار
تبلغ علاوة الإصدار ٥٦,٠٢٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و ٢٠١٢، وهي نتيجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم والبالغة دينار واحد.

إحتياطي إجباري
تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنة والمبذورة السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) وشركاتها التابعة في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، وجميع تلك الأسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة التابعة.

التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
يمثل هذا البند التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل التي تملكها الشركة وشركاتها التابعة والزميلة.

حقوق غير المسيطرين
يمثل هذا البند حصة المساهمين الآخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

١٦. تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	القيمة المعجلة بالدينار
قرض	دينار أردني	%٩	٢٠١٨ - ٢٠١٤	٢,٨٥٠,٠٠٠	٢,٨٤٨,٢٦٣
قرض	دينار أردني	%١٠	٢٠١٨ - ٢٠١٤	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٢٠,٣٤٣
قرض	دينار أردني	%٩	٢٠١٨ - ٢٠١٤	٨,٧٩٩,١٧٢	٨,٧٩٩,١٧٢
قرض	دينار أردني	%٩,٨٧٥	٢٠٢٤ - ٢٠١٥	٧,٠٨٨,٧٩٨	٧,٠٨٨,٧٩٨
تأجير تمويلي	درهم إماراتي	%٦	٢٠٢٣ - ٢٠١٥	١١,٩٣٧,٠٥٠	١١,٩٣٧,٠٥٠
				٣٣,٢٧٥,٠٢٠	٣٣,٢٩٣,٦٢٦

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات وتأمينات نقدية من ضمنها جزء من الأسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية للمساهمة العامة (شركة تابعة) حيث بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم ٢,٦٨٧,١٦٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٣.

١٧. إيرادات مقبوضة مقدماً

٢٠١٢	٢٠١٣	
٤٠٩,٢٠٩	٧٦٣,٧٢٤	إيجارات مقبوضة مقدماً
٢,٥٨٢,٨٥٦	٢,٠٦٦,٤٩٧	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
٢,٩٩٢,٠٦٥	٢,٨٣٠,٢٢١	

١٨. مخصص الإلتزامات محتملة

قرر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٣ الموافقة على رد مخصص الإلتزامات المحتملة البالغ (٣,٢١٦,٢٩٦) دينار وعكسه على البيانات المالية لعام ٢٠١٣ وذلك لصدور حكم لصالحها مكتسباً الدرجة القطعية في القضية المرفوعة والتي كُفّت طرفاً فيها وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي في عبودن تخص شركة زميلة.

١٩. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥٨٥,٧١٣	٥٨٧,٢٠٤	مخصصات مختلفة
١٧٢,٩٤٣	١٥٣,٩٠٣	أمانات مستأجرين
٢٩٨,٥٩٣	٢٦٢,١١٢	مصاريف مستحقة
٧٧,٢٩٩	٧٧,٢٩٩	أمانات مساهمين
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
٩,٧٣٥	٢,٢٦٨	متفرقة
١,١٥٢,٨٦٠	١,٠٩١,٣٦٣	

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

		٢٠١٣	٢٠١٢
٢٠. صافي إيرادات المجمعات التجارية			
إيرادات المجمعات التجارية		٧٨٤,٣١٤	١,٤٦٦,٠٩٩
مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح ٢١)		(٥٤٦,٣٣٩)	(٦٨٤,٨٨٢)
		٢٣٧,٩٧٥	٧٨١,٢١٧
٢١. مصاريف المجمعات التجارية			
استهلاكات		٣٣٣,٧٦٧	٣٧٥,٢١٠
رواتب وأجور وملحقاتها		٦,٨٥٥	١٣,٤٦٠
صيانة		٦٣,٥٤٨	٩١,٩٤١
تكيف		٦٧,٦٠٠	٧٢,٨٩٦
مياه وكهرباء		٣١,١٦٤	٤٥,٠٦٢
أتعاب إدارة		١٥,٥٢٨	٣٣,٥٨٢
رسوم حكومية		١٣,٧٨٢	٢٥,٩٤٢
متفرقة		١٤,٠٩٥	٢٦,٧٨٩
		٥٤٦,٣٣٩	٦٨٤,٨٨٢
٢٢. صافي أرباح (خسائر) بيع عقارات وأراضي			
مبيعات عقارات وأراضي		٥,٥١٢,٥٤٦	٦,٤٠٤,٥٩٥
تكلفة مبيعات عقارات وأراضي		(٢,٦١٣,٣٩٠)	(٩,٢٦٨,٠٤٨)
رسوم حكومية وغرامات		(١٩٨,٩٣١)	(٦١٥,٠١٥)
		٢,٧٠٠,٢٢٥	(٣,٤٧٨,٤٦٨)
٢٣. مصاريف إدارية			
رواتب وأجور وملحقاتها		٢٠٧,٧٧٢	٢٩٢,١٣٨
أتعاب مهنية		٧٧,١٩٠	١١١,٤٠٩
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة		٦٦,٧٢٢	٤٦,٦٢٨
رسوم وإشتراكات		٥٣,٠٤٧	٤٥,٢٠٣
استهلاكات		٢٠,٤٥٠	٣٥,٢٥٢
سفر وتنقلات		١٠,٧٠٤	١٣,٨٤٢
إجتماعات الهيئة العامة		٩,٦٤٢	١٠,٧٥٣
بريد وهاتف		٤,٢٧٤	٥,٩٩١
محروقات وصيانة سيارات		٤,١٠٠	٧,٩٢١
مياه وكهرباء		٢,٦٢٧	٥,٢٤٠
قرطاسية		٤٦٠	١,٢٦٦
ديون مشكوك في تحصيلها		-	٧,٠٤٦
متفرقة		٧٣,٥٦٧	٢١,٦٣٦
		٥٣٠,٥٥٥	٦٠٤,٣٢٥

٢٤ . صافي إيرادات ومصاريف أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣
(٣٦,٣٧٦)	(٢٤,٨٠٢)
٥٨,٨٠٦	٣٦,٧٤٢
١٠٣	٢٣٥,٥٢٧
٢٧	٣٩,٠١٢
<u>٢٢,٥٦٠</u>	<u>٢٨٦,٤٧٩</u>

فروقت تقييم عملة
فوائد ودائع بنكية
أرباح بيع ممتلكات ومعدات
متفرقة

٢٥ . حصة السهم الاساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

٢٠١٢	٢٠١٣
(٦,٢٣٤,٢٨٥)	١,٤٤٦,٨٩٧
٨٦,٣٢٧,٠٠٠	٨٦,٣٧٦,٧٢٤
(٠,٠٧٢)	٠,٠١٧

ربح (خسارة) للمينة العائدة لمساهمي الشركة
للمتوسط المرجح لعدد الاسهم

٢٦ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة وشركة إيوان للإعمار وشركة للفنية للمنتوجات الخرسانية حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات شركة إيوان للإعمار لعام ٢٠١٠ وقررت فرض ضريبة إضافية بمبلغ ١٦,٦١٦ دينار، قامت الشركة بالإعتراض على القرار ولم يصدر القرار النهائي بعد.
- تم تسوية الوضع الضريبي لباقي الشركات التابعة حتى نهاية عام ٢٠١١.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة وشركاتها التابعة حتى نهاية عام ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية لعام ٢٠١٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة وباقي شركاتها التابعة لهذا العام بسبب وجود خسائر ضريبية منورة.

٢٧. للتعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

الرصيد للقسم	اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	مدين	
					دين	دين
-	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٢٩٢,٤٦٣	-
-	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٠٠٥,٧٩٧	-
-	جنة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣,٤٩٢,٣٨٠	-
-	الإستثمارية المنيفة ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١٤٥,٧١٥	-
-	فئة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,٠٠٠	تمويل نشاطات	١,٤٧٥,١٨٩	-
-	فئة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٢٥٧,٢٢١	-
-	بأوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣,٤٣٤,٧٧٦	-
-	أقسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٥٠٠	تمويل نشاطات	٩٥٩,١٠١	-
-	التليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,١١٢,٠٠٨	-
١٠,٩٧٨,٩٢٤	لشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	١٣,٤٥٥	تمويل نشاطات	-	-
١٣,٨١٩	ولجة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	-	-
-	أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.ع.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣٥٤,٧٨٣	-
١٠,٩٩٢,٧٤٣					١٤,٥٢٩,٤٣٣	

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا ١٧٤,٢٣٢ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ١٤٤,٦٢٧ دينار لعام ٢٠١٢.

٢٨. القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في الاستثمار بالأوراق المالية والاستثمارات العقارية، وذلك داخل وخارج المملكة الأردنية الهاشمية، كما يلي:

٢٠١٢		٢٠١٣		
خارج المملكة	داخل المملكة	خارج المملكة	داخل المملكة	
(١٠٢,٨٩٨)	٩٣٤,٤١٥	(٢٥١,٤٣٠)	(٥٠٥,٠٥١)	الأرباح (الخسائر) المتكوية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٦٦٣,٢٧٣	(٤,٤٤٩,٨٩٨)	١٨١,١٤٣	٢,٧٥٧,٠٥٧	الأرباح (الخسائر) المتكوية من نشاط الاستثمار في العقارات
٧,٨٤٩,٦١٢	٥,٨٦٧,٥٣١	٧,٦٥٧,٢١٩	٤,٩٨٠,٣٢٩	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
١٩,٠١٣,٦٦٨	٧٢,٠١٤,٨٧٦	١٨,٧٠١,٥٦٢	٦٩,٣٨٨,٩٨٦	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

٢٩. 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 الإئتمانية 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
٢,٢٢٠,١٤٣	٤,١٢٨,٧٢٠	-	٦,٣٤٨,٨٦٣
١,٥٠٣,٩٩٤	١,٨٢٣,٨٥٠	١٣٨,٣٢٤	٣,٤٦٦,١٦٨
٣,٧٢٤,١٣٧	٥,٩٥٢,٥٧٠	١٣٨,٣٢٤	٩,٨١٥,٠٣١
٢٠١٣			
موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل			
موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل الشامل			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
٢,٦٦٨,٨٧٣	٤,١٥٣,٥٢٢	-	٦,٨٢٢,٣٩٥
١,٧٩٣,٨٠٣	١,٨٢٣,٨٥٠	١٣٨,٣٢٤	٣,٧٥٥,٩٧٧
٤,٤٦٢,١٧٦	٥,٩٧٧,٣٧٧	١٣٨,٣٢٤	١٠,٥٧٨,٨٧٧
٢٠١٢			
موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل			
موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل الشامل			

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 النسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تنفي في قيمتها.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

فيما يلي جدول يوضح أثر التغير الممكن المعقول في سعر صرف الدينار الأردني مقابل العملات الأجنبية على بيان الدخل الموحد، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة
١٠%	٤١٢,٨٧٢
١٠%	(٩٤٤,٥٤٥)
النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة
١٠%	(٤١٢,٨٧٢)
١٠%	٩٤٤,٥٤٥
درهم إماراتي	
دينار كويتي	
درهم إماراتي	
دينار كويتي	

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 لمعاملاتها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية الموحدة.

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

مخاطر أسعار الفائدة
تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ ٥,٥% - ٥,٨٥% سنوياً، ويهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى إقراض ارتفاع / انخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٥,٥% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / انخفاض الدخل بمعدل ٦١٤ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ٤,٥١٦ دينار لعام ٢٠١٢.

مخاطر السيولة
تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتلبية 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 والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٣,٠٩٣,٧٢٠	٣٠,١٩٩,٩٠٦	٣٣,٢٩٣,٦٢٦
ذمم دائنة	٦١٥,٨٩٠	-	٦١٥,٨٩٠
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١٠,٩٩٢,٧٤٣	١٠,٩٩٢,٧٤٣
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٨٣٠,٢٢١	-	٢,٨٣٠,٢٢١
أرصدة دائنة أخرى	١,٠٩١,٣٦٣	-	١,٠٩١,٣٦٣
	٧,٦٣١,١٩٤	٤١,١٩٢,٦٤٩	٤٨,٨٢٣,٨٤٣
٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٥٠٩,٦٨٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
ذمم دائنة	٣٥٦,٠٤٨	-	٣٥٦,٠٤٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١١,٦٦٥,٦٨١	١١,٦٦٥,٦٨١
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٩٩٢,٠٦٥	-	٢,٩٩٢,٠٦٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	-	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١,١٥٢,٨٦٠	-	١,١٥٢,٨٦٠
	١٣,٢٢٦,٩٥٣	٤٤,٢٠٤,٦٤٩	٥٧,٤٣١,٦٠٢

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 ٣٧٢,٤١٤ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ٤٤٦,٢٥٩ دينار لعام ٢٠١٢.

٣٠. إدارة رأس المال
يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية 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 بالنسبة لحقوق الملكية:

٢٠١٢	٢٠١٣
٣٨,٠٤٨,٦٥٢	٣٣,٢٩٣,٦٢٦
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١١٣,١٠١,٨٤٥
%٣٥	%٢٩

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية