

التاريخ: 2016/03/17  
الرقم: 2016/55

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
تحية طيبة وبعد،،

التزاما بتعليمات الإفصاح المعمول بها، نرفق لكم البيانات المالية المدققة لشركتنا للسنة المالية المنتهية بتاريخ  
2015/12/31، كما ونرفق لكم قرص مدمج يحتوي على التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية  
للشركة للعام 2015.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

حسن عيسى  
منذر أبو عوض  
نائب المدير العام

بورصة عمان  
الدائرة الإدارية والمالية  
الديوان  
٢٠ آذار ٢٠١٦  
الرقم التسلسلي: ١١٦٣  
رقم الملف: ٣١٠٨٧  
الجبة المختصة: الجبلة الأولى

نسخة: الملف  
نسخة بورصة عمان



تقرير مجلس الإدارة السنوي  
للسنة المنتهية في 2015/12/31

## مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
الرئيس	الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي
عضو اعتبارا من 2015/04/30 نائب الرئيس اعتبارا من 2015/05/10	شركة الإنشاءات الفنية العربية يمثلها المهندس/ عمر "محمد علي" عثمان بدير اعتبارا من 2015/05/10
عضو	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا حتى 2015/04/30 يمثلها معالي المهندس/ شحادة عبد الله الحمد أبو هديب 2015/05/07 – 2016/02/21 يمثلها السيد/ محمد احمد محمد العلاوي اعتبارا من 2016/02/22
عضو	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
عضو اعتبارا من 2015/04/30	معالي الدكتور/ جواد أحمد عبد المحسن العناني
عضو اعتبارا من 2015/04/30	الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كتحدا
عضو اعتبارا من 2015/04/30	المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة
نائب الرئيس حتى 2015/04/30	شركة إيوان للإعمار يمثلها المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير
عضو حتى 2015/04/30	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها معالي الدكتور/ جواد أحمد عبد المحسن العناني
عضو حتى 2015/04/30	شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها السيد / عثمان بن محمد بن عمر بافقيه
عضو حتى 2015/04/30	شركة أسرار للاستثمارات العقارية يمثلها المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة

السادة/ المهنيون العرب	مدقق الحسابات
السيد/ منذر نعمان فايز أبو عوض	نائب المدير العام

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي لشركتنا والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2015.

لقد كان العام 2015 هو عام معالجة المديونية لشركة تطوير العقارات حيث تمكنت الشركة من معالجة معظم ملفات المديونية سواء الداخلية منها أو الخارجية وذلك لقناعتنا التامة بأنه وفي حال استمرت الشركة في الرزوح تحت عبء المديونية فإنها لن تتمكن من المضي قدما وتحقيق أي إنجازات تذكر خلال الأعوام القادمة. بل على العكس من ذلك، ستكون كل الجهود ومهما عظمت تصب في مصلحة خدمة هذه المديونية دون أن تعود على مساهمي الشركة بأية عوائد.

وفي هذا المجال، فقد تمكنت الشركة من تخفيض قروضها بنسبة بلغت ( 70 % ) عما كانت عليه في العام 2014 وهذا يعتبر إنجازا كبيرا للشركة.

كما واستمرت الشركة في إدارة أصولها واستثماراتها بأفضل الوسائل الممكنة بحيث تكون جاهزة للاستغلال وتحقيق أفضل العائدات بإذن الله.

وفي ذات الوقت، عمل المجلس على مراجعة كافة الاستثمارات وتحديد الاستراتيجية المناسبة لكل منها وكذلك البدء في البحث عن فرص استثمارية جديدة باستغلال الاستثمارات الحالية الأمر الذي سيمكن الشركة عند تحققه من تنويع مصادر الدخل الذي يضمن استمرارية الشركة دون تعرضها لأية ضغوطات مادية تعيق أعمالها.

أما فيما يتعلق بالعام 2016، فإننا نعتقد أنه سيكون عام الانطلاقة الجديدة للشركة بحيث تبدأ في استغلال استثماراتها ومواردها في مشاريع ذات جدوى تحقق ما نتطلع إليه جميعا من عائدات.

ختاماً، أتقدم لكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة بالشكر الجزيل لكافة المساهمين سائلين المولى عز وجل أن يوفقنا لما فيه الخير والنجاح في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

د.أسامة رستم ماضي  
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 9 موظفين.

## 1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (46,671,443) ديناراً.

## 2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:  
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 2004/02/16 برأسمال 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 قدره (10,000) 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 موظف واحد ولا يوجد لديها فروع.
- شركة إيوان للاستشارات الهندسية  
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (84368) بتاريخ 2007/02/07 برأسمال 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 العلاء لإدارة أصول الاستثمار  
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (99.67 %) 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.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

العضو	نبذة تعريفية
د. أسامة رستم عزيز ماضي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1954, يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976.</li> <li>• يحمل شهادة الماجستير في هندسة الجسور منذ عام 1977.</li> <li>• يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنشائية منذ عام 1981.</li> <li>• يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981.</li> <li>• عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981 - 1996.</li> <li>• مستشار هندسي للعديد من المشاريع.</li> <li>• محكم في العديد من الخلافات والنزاعات.</li> <li>• عضو ورئيس هيئات مديريين ومجالس إدارة لعدة شركات.</li> </ul>
م. عمر "محمد علي" عثمان بدير	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1939, حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية 1966.</li> <li>• مزاولة الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة.</li> <li>• رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية.</li> <li>• عضو مجلس أمناء جامعة العقبة للتكنولوجيا.</li> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين.</li> <li>• نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأنابيب الأردنية, نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العامة للتأمين.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة الاسمنت الأردنية, عضو مجلس إدارة الشركة التجارية الأردنية.</li> <li>• عضو مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين للاستثمار والتطوير.</li> </ul>
نايل محمد حمد الزعبي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1947, حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971.</li> <li>• عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 - 1998.</li> <li>• مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 - 2007.</li> <li>• عضو هيئة مديريين في الشركة الأردنية الريادية 2000 - 2004.</li> <li>• عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 - 2005.</li> <li>• عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 - 2006.</li> <li>• عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 - 2007.</li> <li>• رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى الآن.</li> </ul>
م. محمد يوسف صالح الطراونة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1969, حاصل على درجة البكالوريوس هندسة زراعية من الجامعة الأردنية منذ عام 1993.</li> <li>• نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون المتطورة للمقاولات 2008 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديرين شركة العون للصناعات الإسمنتية 2009 وحتى الآن.</li> <li>• رئيس هيئة مديرين شركة العطارات للتعددين 2010 وحتى الآن.</li> <li>• مدير عام شركة العون المتطورة لتجارة الآليات 2011 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية 2011 وحتى الآن.</li> <li>• رئيس هيئة مديرين شركة جنوا للإسكان 2012 وحتى الآن.</li> <li>• مدير عام شركة بلكان الإستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديرين شركة النخبة لإدارة وتملك المستشفيات 2012 وحتى الآن.</li> <li>• مدير عام الشركة شركة دار الكرم للإسكان 2013 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديرين شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن.</li> <li>• عضو هيئة مديرين شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن.</li> <li>• رئيس هيئة مديرين شركة الرابية العليا للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديرين الشركة الأردنية الحديثة لمصادر الصخر الزيتي 2013 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة مديرين شركة ربة عمون للإسكان 2013 وحتى الآن.</li> <li>• نائب رئيس هيئة المديرين شركة مادورا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن.</li> <li>• مدير عام شركة السند للنقل 2014 وحتى الآن. مدير عام كولومبيا للإسكان 2014 وحتى الآن.</li> </ul>
م. عمار وائل عزت السجدي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مواليد 1964, حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990.</li> <li>• مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.</li> <li>• حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد.</li> <li>• مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي.</li> <li>• عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن.</li> <li>• عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات - إنتاج 2011 - 2013.</li> <li>• مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة.</li> <li>• مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الإلكترونية.</li> </ul>

## سالم أحمد جميل الخزايلة

- 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.

- 
- مواليد 1943, حاصل على شهادة الدكتوراه من جامعة جورجيا - الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام 1975.
  - نائب رئيس لجنة إدارة بنك البتراء و بنك الأردن و الخليج 1989 – 1991.
  - أمين عام المجلس الأعلى للعلوم و التكنولوجيا 1989.
  - رئيس الجمعية العلمية الملكية 1986 – 1989.
  - مدير عام لمؤسسة الضمان الاجتماعي 1979.
  - باحث و مدير مكتب خاص للبحوث و الاستشارات 1985 – 1986.
  - أمين عام وزاره العمل 1977 – 1979.
  - رئيس دائرة البحوث الاقتصادية / البنك المركزي الأردني 1975 – 1977.
  - رئيس قسم بحوث الاقتصاد الخارجي / البنك المركزي الأردني 1971 – 1973.
  - باحث اقتصادي / البنك المركزي الأردني 1967 – 1969.
  - رئيس لجنة التنمية الوزارية 1994.
  - عضو مجلس الإدارة الجامعة الأردنية 1987 – 1989.
  - عضو مجلس أمناء جامعة عمان مده 3 سنوات.
  - مؤسس و عضو مجلس إدارة كلية الأندلس 1978 – 1991.
  - عضو الوفد الأردني للمفاوض لمباحثات السلام ورئيس وفد الأردن لمفاوضات اللاجئيين متعددة الأطراف 1991 – 1993.

## د. جواد أحمد عبد المحسن العناني

- محاضر غير متفرع في كلية كيندي للإدارة العامة / جامعة هارفارد 1990 – 1996.
- مستشار اقتصادي في القطاع الخاص 1995 – 1997.
- رئيس الديوان الملكي العامر 1998 – 1999.
- عضو مجلس التعليم العالي 1981 – 1989.
- مستشار في القطاع الخاص بين عمان و دبي 2000 – 2007.
- رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي 2012 وحتى الآن.
- عضو مجلس الأعيان السابع عشر والثامن عشر والسادس والعشرون.
- وزير التمويين 1979 – 1980.
- وزير العمل 1980 – 1984.
- وزير الصناعة والتجارة ووزير السياحة 1984 – 1985.
- وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء ووزير الإعلام 1993 – 1994.
- نائب رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية ووزير للخارجية 1997 – 1998.

- 
- مواليد 1957, يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية منذ عام 1981.
  - مساعد أمين عمان لشؤون التخطيط 1996 – 2000.
  - رئيس مجلس إدارة سلطة إقليم البتراء 2000 – 2004.
  - مدير عام مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري 2005 – 2007.
  - وزير الشؤون البلدية 2008 – 2009.
  - نائب رئيس مجلس أمناء الصندوق الهاشمي لتنمية البادية 2011 وحتى الآن.
  - عضو هيئة مديرين – منطقة المفرق التنموية 2012 وحتى الآن.
  - رئيس هيئة مديرين شركة العالم العربي للتعليم 2012 وحتى الآن.
  - عضو مجلس أمناء جامعة الشرق الأوسط 2013 وحتى الآن.
  - عضو مجلس الأعيان الأردني 2013 وحتى الآن.
  - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن.

## م. شحادة عبد الله الحمد أبو هديب

- مواليد 1945, حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة حلب – سوريا عام 1968.
- ماجستير في هندسة المواد وإدارة المشاريع من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1971.
- دكتوراه في هندسة النقل والتخطيط البيئي من جامعة بيرمنجهام – المملكة المتحدة عام 1974.
- مؤسس، شريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.
- شغل عدة مناصب في قطاع الاستشارات والأبحاث والإنشاءات في الأردن والإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة.

د. عز الدين عزت مصطفى كتحدا

- مؤلف لأكثر من خمسين بحثاً في مجال الإنشاءات وتنمية القدرات الفنية الذاتية للمؤسسات.
- خبرة عملية لمدة 47 عاماً في مجال الصناعات الإنشائية والإدارة.
- عضو سابق في مجلس أمانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة
- مواليد 1960, 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 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 الترشيحات والمكافآت بشركة أسمنت حائل.

عثمان بن محمد بن عمر بافقيه

- مواليد 1966, يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بيروت العربية 1989.
- مدير عام شركة الاتحاد لتطوير الأراضي 2013 – 2016.
- مدير عام شركة البداد القابضة 2012 – 2013.
- مدير عام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري 2009 – 2012.
- مدير الاستثمارات ومدير تنفيذي في شركة جنرال مديترانيان الأردنية للاستثمارات السياحية والصناعية المالكة لفندق "لوريال" 1998 – 2009.
- مدير العلاقات العامة لشركة الأوسط 1996 – 1998.
- أعمال حرة 1990 – 1996.
- عضو مجلس إدارة في شركة أموال انفتت 2014 وحتى الآن.
- عضو في اللجنة التنفيذية لشركة البحر الميت للاستثمارات السياحية والعقارية المالكة لقصر الملك الحسين للمؤتمرات 2007 – 2009.

محمد احمد محمد العلاوي

- عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية "نادي ديونز 2006 – 2008.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة سيدار للاستثمار 2009 – 2012.
- رئيس هيئة المديرين شركة شرق عمان للإسكان والتطوير 2009 – 2012.
- عضو مجلس إدارة شركة إعمار 2005 – 2009, نائب رئيس مجلس إدارة شركة إعمار 2009 – 2012.
- رئيس هيئة مديري شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري 2006 – 2012.
- عضو مجلس إدارة شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار 2007 – 2012.
- عضو مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري 2014 – 2015.
- رئيس مجلس إدارة شركة روابي الديرة للاستثمار 2014 – 2015.
- رئيس هيئة المديرين لشركة السافي للاستثمار 2014 – 2015.
- رئيس هيئة المديرين لشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار 2010 – 2012.
- عضو هيئة المديرين شركة التعاون الدولي المالكة لفندق "أوركس العقبة" 2010 – 2012.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة البسفور للاستثمار (تركيا) 2010 – 2012.
- عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2013 – 2015.



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

- مواليد 1968 وحاصل على بكالوريوس علم الحاسوب 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 الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية.

منذر نعمان فايز أبو عوض

نائب المدير العام  
المدير المالي والإداري  
أمين سر مجلس الإدارة

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

ت	اسم المساهم	2015/12/31		2014/12/31	
		النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	37.86	18,790,777	37.86	34,646,594
2	شركة الثراء للاستثمار	11.32	5,622,198	9.83	9,000,000
3	محمد يوسف صالح الطراونة	7.84	3,893,404	7.65	30,000
4	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م.	7.65	3,796,489	7.65	7,000,000
5	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.	5.57	2,766,013	5.57	5,100,000

### 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.

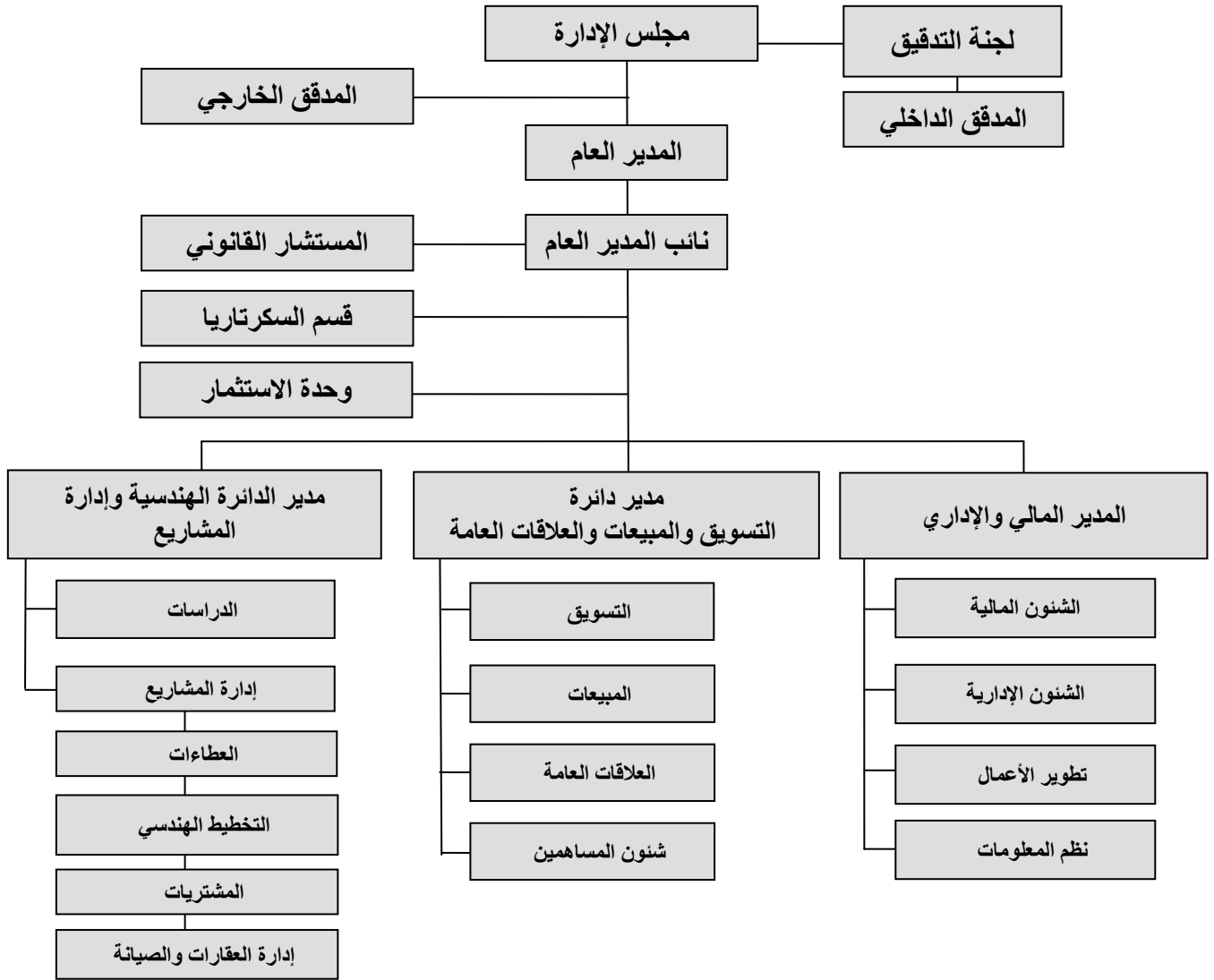
### 7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- 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.

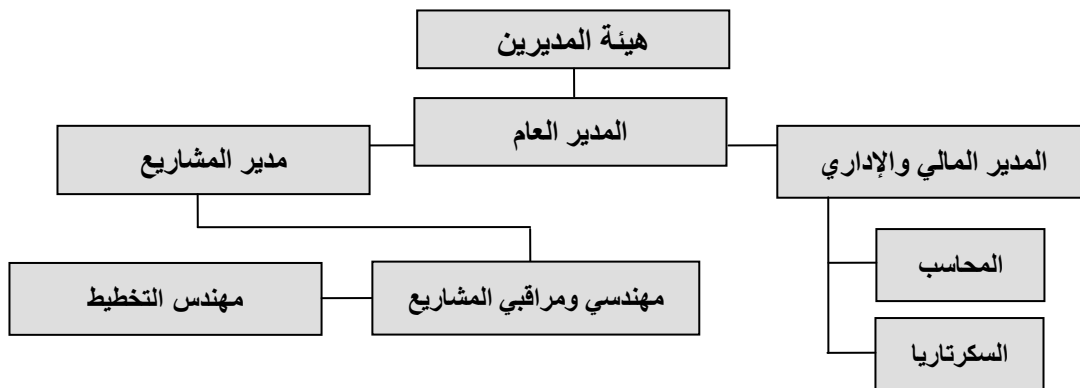
### 8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

لا يوجد حسب علمنا 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 الدولية.

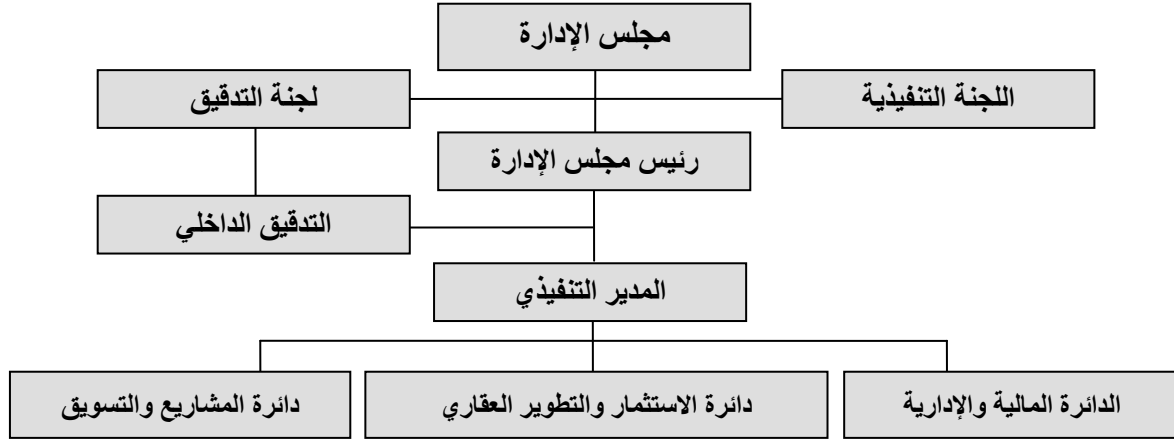
1.أ.9. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



2.أ.9. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



### 9.3.أ. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



### 9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-
بكالوريوس	4	-	-	2	-
دبلوم	-	-	-	-	-
ثانوية عامة	2	1	-	-	-
أقل من ثانوية عامة	3	-	-	-	-
الإجمالي	9	1	-	2	-

### 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 2015.

### 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

- الاستمرار في إدارة أصول الشركة واستثماراتها بأفضل الوسائل الممكنة مع دراسة كافة السبل المتاحة لتوظيفها بما يخدم أهداف الشركة ومصلحة مساهميها.
- المحافظة على مصاريف الشركة الإدارية في حدها الأدنى الممكن حفاظا على موارد الشركة وإيراداتها.
- نجحت الشركة في تخفيض القروض بنسبة إجمالية بلغت ( 70 %) عن العام 2014 بحيث تم تسديد القروض الخارجية بالكامل وتم تخفيض القروض الداخلية بنسبة ( 53 %) عما كانت عليه في العام 2014.
- قامت الشركة بأخذ أثر التدني على الاستثمارات العقارية فيها وفي الشركات التابعة لها وذلك حرصا من إدارة الشركة على إظهار قيمة هذه الاستثمارات بمنتهى الشفافية . علما بأنه توجد استثمارات أخرى قد ارتفعت قيمها عند تقييمها إلا أن هذا الارتفاع لم يؤخذ بعين الاعتبار التزاما بتعليمات هيئة الأوراق المالية.

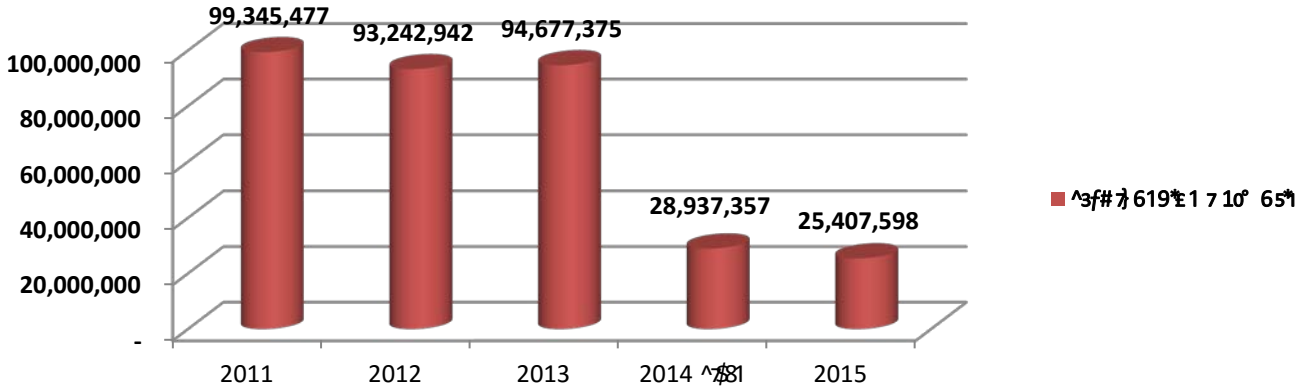
**12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي**

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

**13. السلسلة الزمنية للأرباح/الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.**

السنة المالية	2011	2012	2013	معدلة 2014	2015
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(2,324,517)	(6,234,285)	1,446,897	(3,803,404)	(3,417,016)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح المرسمة	-	-	-	-	-
توزيع أسهم مجانية	-	-	-	-	-
صافي حقوق مساهمين الشركة	99,345,477	93,242,942	94,677,375	28,937,357	25,407,598
سعر الورقة المالية	0.210	0.210	0.200	0.180	0.400

**صافي حقوق مساهمي الشركة**



**14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية**

المؤشر المالي	2015	معدلة 2014	2014
1 نسبة التداول	1.57	0.99	1.86
2 نسبة العائد على الأصول	-4.90%	-4.79%	-2.97%
3 نسبة العائد على حقوق المساهمين	-13.45%	-13.14%	-4.57%
4 حصة السهم من الربح (الخسارة)	(0.073)	(0.081)	(0.048)
5 الالتزامات إلى حقوق الملكية	84.91%	150.70%	45.24%
6 معدل المديونية	14.88%	21.38%	9.57%
7 قيمة السهم الدفترية	0.512	0.583	0.989

**15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة**

1. استكمال إدارة الرصيد المتبقي من مديونية الشركة والعمل على تخفيضه إلى الحد الأدنى الممكن.
2. الحد من الاقتراض إلا بالحدود الدنيا وبحيث تكون أية قروض تحصل عليها الشركة مرتبطة بشكل مباشر مع مشاريع التطوير التي تنفذها الشركة.
3. استمرار العمل على إدارة أصول واستثمارات الشركة والشركات التابعة والمحافظة عليها.
4. الاستمرار في البحث عن كافة الفرص المتاحة لاستئناف العمليات التشغيلية في الشركة بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.

## 16. أتعاب التدقيق للعام 2015 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	8,700
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,700
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	290
شركتي إيوان للإعمار وللإستشارات الهندسية	المهنيون العرب	870

## 17.أ.أولا: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة	
			2014/12/31	2015/12/31
			النسبة %	النسبة %
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس المجلس	أردنية	935,000	519,027
شركة الإنشاءات الفنية العربية	نائب الرئيس	أردنية	10,515	5,702
عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل نائب الرئيس	أردنية	182,841	99,164
شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	أردنية	5,000	5,000
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	أردنية	0	0
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	أردنية	34,646,594	18,790,777
محمد أحمد محمد العالوي	ممثل عضو	أردنية	0	0
عمار وائل عزت السجدي	عضو	أردنية	10,000	5,423
سالم أحمد جميل الخزاعة	عضو	أردنية	5,000	5,000
جواد أحمد عبد المحسن العناني	عضو	أردنية	0	5,423
عز الدين عزت مصطفى كتخدا	عضو	أردنية	258,158	173,628
محمد يوسف صالح الطراونة	عضو	أردنية	30,000	3,893,404
شركة إيوان للإعمار	عضو حتى 2015/04/30	أردنية	5,000	2,711
شركة البادية للأبراج العقارية	عضو حتى 2015/04/30	أردنية	5,100	2,766
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	ممثل عضو حتى 2015/04/30	سعودية	0	0
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية	عضو حتى 2015/04/30	أردنية	5,100	2,766
شركة أسرار للاستثمارات العقارية	عضو حتى 2015/04/30	أردنية	5,000	2,711
شهادة عبد الله الحمد أبو هديب	ممثل عضو حتى 2016/02/21	أردنية	0	0

**17.أثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة**

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها		الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المنصب	اسم العضو
2014/12/31	2015/12/31				
5,000	2,711	الأردنية	الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
5,100	2,766	الأردنية	البادية للأبراج العقارية		
5,100	2,766	الأردنية	إيلاف للاستثمارات العقارية		
10,000	5,423	الأردنية	الاستثمارية المنبثقة للاستثمارات والتدريب		
5,000	2,711	الأردنية	الوجه العقاري الاستثماري		
7,000,000	3,796,489	الأردنية	النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة		
0	0	الأردنية	النخبة للخدمات المالية	ممثل عضو	نايل محمد حمد الزعبي
لا يوجد شركات مسيطر عليها			الرئيس		أسامة رستم عزيز ماضي
لا يوجد شركات مسيطر عليها			نائب الرئيس		شركة الإنشاءات الفنية العربية
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو		عمر "محمد علي" عثمان بدير
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو		محمد احمد محمد العلاوي
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو		عمار وائل عزت السجدي
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو		عز الدين عزت مصطفى كتحدا
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو		جواد أحمد عبد المحسن العناني
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو		سالم أحمد جميل الخزاولة
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو		محمد يوسف صالح الطراونة
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو		شركة الوجه العقاري الاستثماري
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو حتى 2015/04/30		شركة إيلاف للاستثمارات العقارية
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو حتى 2015/04/30		شركة البادية للأبراج العقارية
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو حتى 2015/04/30		شركة أسرار للاستثمارات العقارية
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو حتى 2015/04/30		شركة إيوان للإعمار
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو حتى 2015/04/30		عثمان بن محمد بن عمر بافقيه
لا يوجد شركات مسيطر عليها			ممثل عضو حتى 2016/02/21		شهادة عبد الله الحمد أبو هديب

**17.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية**

عدد الأسهم شخصيا		الجنسية	المنصب	الاسم
2014/12/31	2015/12/31			
0	0	الأردنية	نائب المدير العام المدير المالي والإداري	منذر نعمان أبو عوض

- لا يوجد شركات مسيطر 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 رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

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

الاسم	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفوع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
أسامة رستم عزيز ماضي	-	-	3,000	-	-	3,000
عمر "محمد علي" عثمان بدير	-	-	3,000	-	-	3,000
جواد أحمد عبد المحسن العناني	-	-	3,000	-	-	3,000
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	-	-	3,000	-	-	3,000
محمد يوسف صالح الطراونة	-	-	3,000	-	-	3,000
نايل محمد حمد الزعبي	-	-	3,000	-	-	3,000
عمار وائل عزت السجدي	-	-	3,000	-	-	3,000
سالم احمد جميل الخزاعلة	-	-	3,000	-	-	3,000
شحادة عبد الله الحمد أبو هديب	-	-	2,000	-	-	2,000
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	-	-	1,000	-	-	1,000
محمد احمد محمد العلاوي	-	-	-	-	-	-
<b>المجموع</b>	-	-	<b>27,000</b>	-	-	<b>27,000</b>

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	2,760	-	-	750	57,510

## 19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ثمانية اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2015.

## 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**

- تظهر البيانات المالية حجم التعامل مع الجهات ذات العلاقة و لمزيد من الإيضاح يبين الجدول التالي طبيعة العلاقة و التعامل.

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

- 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.



مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية

- نجحت الشركة خلال العام 2015 في بيع مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية وهو ما وفر للشركة سيولة بحدود (1.4) مليون دينار ساهم في تنفيذ اتفاقيات تسوية المديونية الداخلية.
- نتج عن بيع المبنى تسديد المديونية الخارجية على الشركة والتي بلغت حوالي (12) مليون دينار أردني.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- لا تزال الشركة تعمل على وضع خطط استثمارية لهذه القطعة قائمة مبدئيا على تطوير الجزء السكني منها والبحث عن فرص استثمارية بالبيع أو المشاركة للجزء المنظم أيبنة عالية.
- تعتقد الشركة بأن هذه القطعة ذات قيمة استثمارية عالية وستحقق نتائج جيدة عند استكمال تنفيذ خطط الشركة عليها.

مشروع جحرا - 323

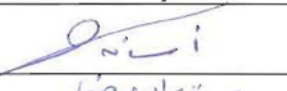
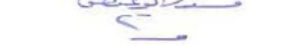
- عملت الشركة خلال العام 2015 على استكمال أعمال إفراز الشوارع الموقعة على القطعة ووصلت هذه الأعمال إلى مراحلها النهائية.
- تم توقيع اتفاقية مصالحة مع أمانة عمان الكبرى لتعويض الشركة عن الجزء المقتطع من هذه القطعة والذي يزيد عن الربع القانوني بقيمة عادلة وقريبة جدا من القيمة السوقية للقطعة.
- ستعمل الشركة خلال العام 2016 على البحث عن أفضل البدائل المتاحة لاستغلال الجزء السكني من هذه القطعة سواء بالتطوير أو المشاركة في مشروع يحقق عائدات دورية للشركة تغطي مصاريفها الدورية.

## • الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2016).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	د. أسامة رستم عزيز ماضي
	ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة	م. عمر "محمد علي" عثمان بدير
	عضو مجلس الإدارة	معالي د. جواد أحمد عبدالمحسن الغناني
	عضو مجلس الإدارة	د. عز الدين عزت مصطفى كتحدا
	عضو مجلس الإدارة	م. محمد يوسف صالح الطراونة
	عضو مجلس الإدارة	م. عمار وائل عزت السجدي
	عضو مجلس الإدارة	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
	ممثل / عضو مجلس الإدارة	السيد / محمد أحمد محمد الغلاوي
	ممثل / عضو مجلس الإدارة	السيد / نايل محمد حمد الزعبي

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

التوقيع	المنصب	الاسم
	رئيس مجلس الإدارة	د. أسامة رستم عزيز ماضي
	نائب المدير العام المدير المالي والإداري	مئذر نعمان فايز أبو عوض

## 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.		*		يجري العمل على تعديل 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.
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.
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 31 كانون الأول 2015  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة

---

فهرس

صفحة

- 2 - تقرير مدقي الحسابات المستقلين
- 3 - بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2015
- 4 - بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
- 5 - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
- 6 - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
- 7 - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
- 23 - 8 - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

### تقرير مدققى الحسابات المستقلين

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

#### مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ 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 الى 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 بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى 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 الى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى 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 إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

#### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية المرفقة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ 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 جرائت ثورنتون )

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2015  
(بالدينار الأردني)

1 كانون الثاني 2014 (معدلة)	31 كانون الأول 2014 (معدلة)	31 كانون الأول 2015	إيضاح
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
44,374,591	43,267,104	20,813,435	3 إستثمارات عقارية
96,256	81,497	60,977	4 ممتلكات ومعدات
4,128,720	3,979,898	3,842,669	5 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,466,168	2,849,019	3,162,831	6 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
2,797,989	1,480,444	1,319,311	7 استثمارات في شركات زميلة
14,174,650	13,979,824	13,776,369	25 ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
3,414,493	3,414,493	3,678,762	8 عقارات تحت التطوير
<b>72,452,867</b>	<b>69,052,279</b>	<b>46,654,354</b>	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
15,419,725	15,214,629	11,536,941	9 عقارات جاهزة للبيع
85,198	91,405	112,219	10 أرضة مدينة أخرى
305,018	277,887	293,215	11 ذمم مدينة
354,783	-	-	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
2,220,143	2,078,515	1,734,365	12 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
409,464	974,700	583,129	13 النقد وما في حكمه
<b>18,794,331</b>	<b>18,637,136</b>	<b>14,259,869</b>	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>91,247,198</b>	<b>87,689,415</b>	<b>60,914,223</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
91,500,000	91,500,000	49,625,545	14 رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
56,025,000	56,025,000	-	علاوة إصدار
176,484	176,484	176,484	احتياطي إجباري
( 2,895,564)	( 2,895,564)	( 2,895,564)	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
( 1,643,547)	( 1,673,723)	( 1,071,392)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(110,391,436)	( 114,194,840)	( 20,427,475)	خسائر متراكمة
<b>32,770,937</b>	<b>28,937,357</b>	<b>25,407,598</b>	<b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>
6,457,464	6,040,060	7,534,331	حقوق غير المسيطرين
<b>39,228,401</b>	<b>34,977,417</b>	<b>32,941,929</b>	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
30,199,906	22,817,684	8,193,275	15 تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
10,992,743	11,149,083	10,715,990	25 ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
<b>41,192,649</b>	<b>33,966,767</b>	<b>18,909,265</b>	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
3,093,720	10,816,021	2,010,533	15 تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
615,890	368,597	474,325	ذمم دائنة
2,340,182	2,512,575	2,322,603	16 إيرادات مقبوضة مقدماً
4,776,356	5,048,038	4,255,568	17 أرضة دائنة أخرى
<b>10,826,148</b>	<b>18,745,231</b>	<b>9,063,029</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>52,018,797</b>	<b>52,711,998</b>	<b>27,972,294</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>91,247,198</b>	<b>87,689,415</b>	<b>60,914,223</b>	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (30) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014 (معدلة)	2015	إيضاح	
237,010	235,044	18	صافي إيرادات المجمع التجاري
( 103,377)	( 131,700)	20	صافي خسائر بيع عقارات وأراضي
1,252	( 2,929)		(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية
( 62,706)	( 334,881)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
( 429,094)	( 211,542)	7	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
( 366,062)	-		خسارة بيع شركة زميلة
( 506,156)	( 427,877)	21	مصاريف إدارية
( 2,902,848)	( 2,011,644)		مصاريف تمويل
( 65,761)	( 60,477)	22	صافي مصاريف وإيرادات أخرى
<b>( 4,197,742)</b>	<b>( 2,946,006)</b>		<b>خسارة السنة قبل الضريبة</b>
-	( 40,774)		ضريبة دخل سنوات سابقة
<b>( 4,197,742)</b>	<b>( 2,986,780)</b>		<b>خسارة السنة</b>
			<b>وتعود إلى:</b>
( 3,803,404)	( 3,417,016)		مساهمي الشركة
( 394,338)	430,236		حقوق غير المسيطرين
<b>( 4,197,742)</b>	<b>( 2,986,780)</b>		<b>المجموع</b>
<b>( 0,081)</b>	<b>( 0,073)</b>	23	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (30) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"



شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015  
(بالدينار الأردني)

2014 (معدّلة)	2015	
( 4,197,742)	( 2,986,780)	خسارة السنة
		<b>بنود الدخل الشامل الاخرى:</b>
( 88,911)	468,792	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
46,939	50,409	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة
<b>( 4,239,714)</b>	<b>( 2,467,579)</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:</b>
( 3,833,580)	( 2,828,883)	مساهمي الشركة
( 406,134)	361,304	حقوق غير المسيطرين
<b>( 4,239,714)</b>	<b>( 2,467,579)</b>	<b>المجموع</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (30) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	إحتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
34,977,417	6,040,060	28,937,357	(114,194,840)	( 1,673,723)	( 2,895,564)	176,484	56,025,000	91,500,000	الرصيد كما في 2015/1/1
-	-	-	97,899,455	-	-	-	( 56,025,000)	( 41,874,455)	اطفاء خسائر
( 700,876)	-	( 700,876)	( 715,074)	14,198	-	-	-	-	بيع أسهم شركة تابعة
( 2,467,579)	361,304	( 2,828,883)	( 3,417,016)	588,133	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
1,132,967	1,132,967	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
<b>32,941,929</b>	<b>7,534,331</b>	<b>25,407,598</b>	<b>( 20,427,475)</b>	<b>( 1,071,392)</b>	<b>( 2,895,564)</b>	<b>176,484</b>	<b>-</b>	<b>49,625,545</b>	الرصيد كما في 2015/12/31
113,101,845	18,424,470	94,677,375	( 48,484,998)	( 1,643,547)	( 2,895,564)	176,484	56,025,000	91,500,000	الرصيد كما في 2014/1/1
( 73,873,444)	( 11,967,006)	( 61,906,438)	( 61,906,438)	-	-	-	-	-	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح رقم 27)
39,228,401	6,457,464	32,770,937	(110,391,436)	( 1,643,547)	( 2,895,564)	176,484	56,025,000	91,500,000	الرصيد كما في 2014/1/1 (معدل)
( 4,239,714)	( 406,134)	( 3,833,580)	( 3,803,404)	( 30,176)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
( 11,270)	( 11,270)	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير المسيطرين
<b>34,977,417</b>	<b>6,040,060</b>	<b>28,937,357</b>	<b>(114,194,840)</b>	<b>( 1,673,723)</b>	<b>( 2,895,564)</b>	<b>176,484</b>	<b>56,025,000</b>	<b>91,500,000</b>	الرصيد كما في 2014/12/31

\* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في 31 كانون الأول 2015 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (30) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015  
(بالدينار الأردني)

2014	2015	
		<b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>
( 4,670,573)	( 2,986,780)	خسارة السنة
324,504	225,213	استهلاكات
62,706	334,881	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
429,094	211,542	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
148,822	137,229	فروقات تقييم عملة
470,908	607,703	خسائر بيع إستثمارات عقارية
366,062	-	خسارة بيع شركة زميلة
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
27,131	( 15,328)	ذمم مدينة
78,922	9,269	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
( 6,207)	( 20,814)	أرصدة مدينة أخرى
271,682	( 792,470)	أرصدة دائنة أخرى
( 247,293)	105,728	ذمم دائنة
172,393	( 189,972)	إيرادات مقبوضة مقدماً
205,096	3,677,688	عقارات جاهزة للبيع
( 2,366,753)	1,303,889	<b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل</b>
		<b>التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>
528,238	154,980	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
799,568	21,639,405	استثمارات عقارية
97	1,868	ممتلكات ومعدات
569,328	-	إستثمارات في شركات زميلة
-	( 264,269)	عقارات تحت التطوير
1,897,231	21,531,984	<b>صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>
		<b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>
340,079	( 23,429,897)	تسهيلات إئتمانية
705,949	( 930,514)	ذمم جهات ذات علاقة
( 11,270)	1,132,967	حقوق غير المسيطرين
1,034,758	( 23,227,444)	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل</b>
565,236	( 391,571)	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
409,464	974,700	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>974,700</b>	<b>583,129</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (30) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
31 كانون الأول 2015  
(بالدينار الأردني)

1. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 24 حزيران 1995 تحت رقم (287) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 تشرين الأول 1995، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها وتأجيرها.

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

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 7 آذار 2016، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم اعداد 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 اظهر 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

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 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 اجراء 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.

إن جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم:

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	%100	10,000	إيوان للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	%100	1,000	إيوان للاستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	%100	10,000	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	%83	10,000	دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%70	9,996,082	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	%70	10,000	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%70	10,000	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%52	10,000	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%43	10,000	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%35	10,000	الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	%35	700,000	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الإفصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن 50% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

#### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2015، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2016
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14)	حسابات التأجيل التنظيمية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2016
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)	الإيرادات من العقود مع العملاء	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2018

#### 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. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد 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 (ان وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (ان 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 2% إلى 15%. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني 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 للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

مكاتب وممتلكات أخرى	2-10%
أجهزة كهربائية ومعدات	10-20%
وسائط نقل	15%
أخرى	9-20%

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 إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

يتم استبعاد كلفة الممتلكات 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 المحتفظ 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) 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 مضافاً 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 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 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.

### 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 20٪ إلى 50٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. 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.

### 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 التدني في الذمم المدينة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

### المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات 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 رسملتها 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

تحسب 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 للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.



3 . استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	
			<b>الكلفة:</b>
49,324,115	24,448,731	24,875,384	الرصيد كما في 2015/1/1
52,017	-	52,017	اضافات
(26,846,079)	( 24,448,731)	( 2,397,348)	بيع استثمارات عقارية
( 1,716,618)	-	( 1,716,618)	تحويل إلى عقارات جاهزة للبيع
20,813,435	-	20,813,435	الرصيد كما في 2015/12/31
			<b>الاستهلاك المتراكم وخسائر التندني:</b>
6,057,011	6,057,011	-	الرصيد كما في 2015/1/1
206,561	206,561	-	إستهلاك السنة
(6,263,572)	( 6,263,572)	-	بيع استثمارات عقارية
-	-	-	الرصيد كما في 2015/12/31
20,813,435	-	20,813,435	صافي القيمة الدفترية كما في 2015/12/31
			<b>الكلفة:</b>
63,341,058	24,448,731	38,892,327	الرصيد كما في 2014/1/1
( 13,219,298)	-	( 13,219,298)	خسائر تدني تخص سنوات سابقة (ايضاح رقم 26)
50,121,760	24,448,731	25,673,029	الرصيد كما في 2014/1/1 (معدل)
57,036	-	57,036	اضافات
( 854,681)	-	( 854,681)	بيع استثمارات عقارية
49,324,115	24,448,731	24,875,384	الرصيد كما في 2014/12/31
			<b>الاستهلاك المتراكم وخسائر التندني:</b>
5,747,169	5,747,169	-	الرصيد كما في 2014/1/1
309,842	309,842	-	إستهلاك السنة
6,057,011	6,057,011	-	الرصيد كما في 2014/12/31
43,267,104	18,391,720	24,875,384	صافي القيمة الدفترية كما في 2014/12/31

- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكوره أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية 5,534,432 دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) برفع دعوى على سلطة المياه موضوعها تقدير قيمة تعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة لبعض الشركات التابعة لها، هذا وقد صدر قرار محكمة البداية بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (91) ألف دينار، تم الاعتراض لدى محكمة الاستئناف ولم يصدر قرارها حتى تاريخ إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة.

4 . ممتلكات ومعدات

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب وممتلكات أخرى	
338,295	78,025	154,253	56,879	49,138	الكلفة:
( 63,258)	( 28,195)	( 34,928)	( 135)	-	الرصيد كما في 2015/1/1
275,037	49,830	119,325	56,744	49,138	استيعادات
					الرصيد كما في 2015/12/31
256,798	73,272	128,375	53,677	1,474	الاستهلاك المتراكم:
18,652	2,257	14,475	937	983	الرصيد كما في 2015/1/1
( 61,390)	( 28,104)	( 33,151)	( 135)	-	استهلاك السنة
214,060	47,425	109,699	54,479	2,457	استيعادات
60,977	2,405	9,626	2,265	46,681	الرصيد كما في 2015/12/31
					صافي القيمة الدفترية كما في 2015/12/31
340,026	78,025	154,253	58,610	49,138	الكلفة:
( 1,731)	-	-	( 1,731)	-	الرصيد كما في 2014/1/1
338,295	78,025	154,253	56,879	49,138	استيعادات
					الرصيد كما في 2014/12/31
243,770	70,580	118,422	54,277	491	الاستهلاك المتراكم:
14,662	2,692	9,953	1,034	983	الرصيد كما في 2014/1/1
( 1,634)	-	-	( 1,634)	-	استهلاك السنة
256,798	73,272	128,375	53,677	1,474	استيعادات
81,497	4,753	25,878	3,202	47,664	الرصيد كما في 2014/12/31
					صافي القيمة الدفترية كما في 2014/12/31

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2014	2015	
3,979,898	3,842,669	أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2014	2015	
1,439,865	1,213,964	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
24,124	19,896	اسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
89,420	79,009	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
1,295,610	1,849,962	صندوق إستثمار مشترك (خارج الأردن)
2,849,019	3,162,831	

- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (676,100) دينار.

7. استثمارات في شركات زميلة

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

القيمة السوقية	الرصيد في نهاية السنة	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من الخسائر	الرصيد في بداية السنة (معدل)	إسم الشركة
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	5,000	-	-	5,000	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
غير مدرجة	3,310	-	( 109 )	3,419	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
غير مدرجة	1	-	-	1	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
894,823	1,310,993	50,409	(211,433)	1,472,017	شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م
	<b>1,319,311</b>	<b>50,409</b>	<b>(211,542)</b>	<b>1,480,444</b>	

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	%50	2,138,781	2,969,258	-	-
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,621,731	2,532,096	-	-
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	10,000	-	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%35	6,231,568	10,634,238	-	-
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%36	9,142,852	9,133,517	300	( 306 )
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	%25	579,330	2,492,046	-	( 2,887 )
شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%47	2,335,606	2,755,220	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,133,320	2,030,273	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%19	1,532,599	2,682,432	-	( 25 )
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%14	5,037,843	8,158,757	-	-
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%26,85	10,443,375	4,189,414	125,995	( 413,827 )
			<b>40,207,005</b>	<b>47,577,251</b>	<b>126,295</b>	<b>( 417,045 )</b>

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

8 . عقارات تحت التطوير

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

9 . عقارات جاهزة للبيع

يتضمن هذا البند أراضي تبلغ قيمتها الدفترية (1,716,618) دينار مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.

10 . أرصدة مدينة أخرى

2014	2015	
37,635	91,254	تأمينات مستردة
12,723	8,153	مصاريف مدفوعة مقدماً
37,551	11,377	أمانات ضريبة الدخل
3,496	1,435	متفرقة
<b>91,405</b>	<b>112,219</b>	

11 . ذمم مدينة

2014	2015	
265,871	280,030	ذمم تخص بيع أراضي
116,035	87,991	ذمم مستأجرين
99,271	100,639	أخرى
( 203,290)	( 175,445)	مخصص تدني الذمم المدينة
<b>277,887</b>	<b>293,215</b>	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

2014	2015	
203,290	203,290	الرصيد في بداية العام
-	( 27,845)	إستبعادات
<b>203,290</b>	<b>175,445</b>	

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

12 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2014	2015	
2,069,186	1,734,305	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
9,329	60	أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
<b>2,078,515</b>	<b>1,734,365</b>	

13 . النقد وما في حكمه

2014	2015	
979	976	النقد في الصندوق
873,643	32,153	حسابات جارية لدى البنوك
100,078	550,000	ودائع لأجل لدى البنوك
<b>974,700</b>	<b>583,129</b>	

تستحق الودائع لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فائدة بنسبة 2,9%.

14 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (49,625,545) دينار أردني مقسم إلى (49,625,545) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2015، مقابل (91,500,000) دينار/ سهم كما في 31 كانون الأول 2014.

قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 30 نيسان 2015 إطفاء مبلغ (97,899,455) دينار من الخسائر المتراكمة كما في 31 كانون الأول 2014 وذلك من كامل رصيد علاوة الإصدار وتخفيض رأس المال بالرصيد المتبقي من الخسائر المتراكمة والبالغ (41,874,455) دينار ليصبح رأس المال (49,625,545) دينار / سهم ، وقد تم استكمال اجراءات التخفيض لدى الجهات الرسمية.

إحتياطي إجباري

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

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 وقد بلغت قيمتها العادلة 1,106,404 دينار كما في نهاية العام.

التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية

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

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الاخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

15 . تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	8,25%	2017 - 2018	2,700,000	1,599,414
قرض	دينار أردني	7%	2017 - 2018	2,470,000	467,697
قرض	دينار أردني	9%	2016	956,348	956,348
قرض	دينار أردني	9%	2015 - 2016	7,180,349	7,180,349
				<b>13,306,697</b>	<b>10,203,808</b>

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات وتأمينات نقدية من ضمنها جزء من الأسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) حيث بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم 2,486,747 دينار كما في نهاية عام 2015.

16 . إيرادات مقبوضة مقدماً

2014	2015	
295,354	-	إيجارات مقبوضة مقدماً
2,217,221	2,322,603	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات
<b>2,512,575</b>	<b>2,322,603</b>	

17 . أرصدة دائنة أخرى

2014 (معدلة)	2015	
3,892,001	3,683,058	مخصص إلتزامات مقابل خسائر شركات زميلة
585,713	395,075	مخصصات مختلفة
77,270	74,655	أمانات مساهمين
337,069	91,220	مصاريف مستحقة
8,577	8,577	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
142,423	-	أمانات مستأجرين
4,985	2,983	متفرقة
<b>5,048,038</b>	<b>4,255,568</b>	

18 . صافي إيرادات المجمع التجاري

2014	2015
802,655	658,340
( 565,645)	( 423,296)
<b>237,010</b>	<b>235,044</b>

إيرادات المجمعات التجارية  
مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح 19)

19 . مصاريف المجمع التجاري

2014	2015
309,842	206,561
80,579	61,386
108,864	92,936
33,390	18,079
19,764	17,386
13,206	26,948
<b>565,645</b>	<b>423,296</b>

استهلاكات  
صيانة  
تكيف  
مياه وكهرباء  
أتعاب إدارة  
متفرقة

20 . صافي خسائر بيع عقارات وأراضي

2014 (معدلة)	2015
1,676,604	27,004,437
( 1,779,981)	(27,136,137)
<b>( 103,377)</b>	<b>( 131,700)</b>

مبيعات عقارات و أراضي  
كلفة مبيعات عقارات و أراضي

21 . مصاريف إدارية

2014	2015
231,261	181,093
73,473	52,725
49,313	40,729
6,376	41,053
14,662	18,652
70,400	41,050
8,689	10,515
8,680	8,728
3,524	3,063
3,954	8,583
4,256	2,514
6,695	1,392
24,873	17,780
<b>506,156</b>	<b>427,877</b>

رواتب وأجور وملحقاتها  
رسوم وإشتراكات  
أتعاب مهنية ومصاريف قضايا  
ديون مشكوك في تحصيلها  
استهلاكات  
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة  
إجتماعات الهيئة العامة  
إيجار  
مياه وكهرباء  
سفر وتنقلات  
بريد وهاتف  
محروقات وصيانة سيارات  
متفرقة

22 . صافي مصاريف وإيرادات أخرى

2014	2015	
( 148,822 )	( 137,229 )	فروقات تقييم عملة
14,294	8,779	فوائد ودائع بنكية
-	14,950	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
68,767	53,023	متفرقة
<b>( 65,761 )</b>	<b>( 60,477 )</b>	

23 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2014 (معدلة)	2015	
( 3,803,404 )	( 3,417,016 )	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
46,856,821	46,856,821	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<b>( 0,081 )</b>	<b>( 0,073 )</b>	

24 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2010.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام 2013 لدائرة ضريبة الدخل ولن يتم مراجعة سجلات الشركة من قبل الدائرة حيث تم قبوله دون مراجعة.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة حتى نهاية عام 2014 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركات لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للعام 2015 بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

25 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2015:

الرصيد القائم		طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين				
-	1,300,402	تمويلي	-	شركة زميلة	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	1,014,016	تمويلي	-	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,094	تمويلي	-	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	144,828	تمويلي	46,543	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
-	1,482,468	تمويلي	-	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	1,264,941	تمويلي	-	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	3,440,116	تمويلي	-	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	518,298	تمويلي	208,944	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	1,114,206	تمويلي	-	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
10,709,921	-	تمويلي وتجاري	3,050,051	عضو مجلس إدارة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
6,069	-	تمويلي	-	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
<b>10,715,990</b>	<b>13,776,369</b>				

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا 135,053 دينار لعام 2015 مقابل 164,290 دينار لعام 2014.



## 26 . القطاعات التشغيلية

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

2014		2015		
خارج المملكة	داخل المملكة	خارج المملكة	داخل المملكة	
( 369,372 )	( 636,059 )	( 348,662 )	( 337,919 )	الخسائر المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
237,010	( 103,377 )	(4,086,339)	4,189,683	( الخسائر ) الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
6,777,978	3,631,426	7,023,580	3,035,596	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
18,391,720	43,504,506	-	36,029,138	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

## 27 . تعديلات سنوات سابقة

قامت الشركة خلال عام 2015 بشطب الشهرة وإثبات خسائر التدني المتعلقة ببعض العقارات المملوكة للشركة بشكل مباشر أو من خلال شركاتها التابعة والزميلة، وذلك من خلال تعديل البيانات المالية المقارنة للأعوام السابقة وزيادة الخسائر المدورة كما في 2013/12/31 للشركة بمبلغ (61,906,438) دينار، وفيما يلي بيان بالحسابات التي تم تعديلها في البيانات المالية المقارنة:

الفرق	الرصيد بعد التعديل	الرصيد قبل التعديل	اسم الحساب
( 13,219,298 )	44,374,591	57,593,889	إستثمارات عقارية
( 24,528 )	2,797,989	2,822,517	إستثمارات في شركات زميلة
( 2,246,815 )	3,414,493	5,661,308	عقارات تحت التطوير
( 45,282,184 )	-	45,282,184	شهرة
( 9,415,626 )	15,419,725	24,835,351	عقارات جاهزة للبيع
( 61,906,438 )	(110,391,436)	( 48,484,998 )	خسائر متراكمة
( 11,967,006 )	6,457,464	18,424,470	حقوق غير المسيطرين
3,684,993	3,684,993	-	مخصص إلتزامات مقابل خسائر شركات زميلة

## 28 . إلتزامات باسم الشركة

قامت الشركة خلال عام 2015 بتوقيع اتفاقية تفاهم تم بموجبها التنازل عن حقها بالمنفعة والإدارة والتصرف الخاص بمبنى مدينة دبي للرعاية الصحية (والممول بموجب عقد تأجير تمويلي من قبل بنك الإتحاد الوطني) مقابل حلول الطرف الثاني مكان الشركة تجاه البنك وتسديد كافة إلتزاماتها حتى سداد جميع الأقساط المستحقة والأجلة وقام الطرف الثاني بتسديد كامل إلتزاماته التي ترتبت عليه بموجب الاتفاقية المذكورة تجاه الشركة، علماً بأن المديونية تجاه البنك مازالت مسجلة باسم الشركة، وأنه في حال تخلف الطرف الثاني عن سداد أي من الإلتزامات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي فإنه يحق للبنك بيع العقار المستأجر دون الرجوع على الشركة بأية مطالبات مالية.

## 29 . 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 الائتمانية 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.

				2015
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
5,577,034	-	3,842,669	1,734,365	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,162,831	-	1,928,971	1,233,860	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
8,739,865	-	5,771,640	2,968,225	
				2014
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
6,058,413	-	3,979,898	2,078,515	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,849,019	-	1,385,030	1,463,989	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
8,907,432	-	5,364,928	3,542,504	

### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

### مخاطر 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 الموحدة.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه 280,030 دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام 2015 مقابل 265,871 دينار كما في نهاية عام 2014.

#### مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ 2,9 % سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى إقراض إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل 0,5% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل بمعدل 2,750 دينار لعام 2015 مقابل 500 دينار لعام 2014.

#### 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 أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2015
10,203,808	8,193,275	2,010,533	تسهيلات إئتمانية
474,325	-	474,325	ذمم دائنة
10,715,990	10,715,990	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
2,322,603	-	2,322,603	إيرادات مقبوضة مقدماً
4,255,568	-	4,255,568	أرصدة دائنة أخرى
<b>27,972,294</b>	<b>18,909,265</b>	<b>9,063,029</b>	
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2014
33,633,705	22,817,684	10,816,021	تسهيلات إئتمانية
368,597	-	368,597	ذمم دائنة
11,149,083	11,149,083	-	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
2,512,575	-	2,512,575	إيرادات مقبوضة مقدماً
5,048,038	-	5,048,038	أرصدة دائنة أخرى
<b>52,711,998</b>	<b>33,966,767</b>	<b>18,745,231</b>	

#### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 296,823 دينار لعام 2015 مقابل 354,250 دينار لعام 2014.

#### 30 . 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 بالنسبة لحقوق الملكية:

2014 (معدلة)	2015	
33,633,705	10,203,808	مجموع الديون
34,977,417	32,941,929	مجموع حقوق الملكية
<b>%96</b>	<b>%31</b>	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية