

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: دعوة حضور الاجتماع العادي التاسع عشر للهيئة العامة

تحية واحتراماً،

يتشرف مجلس الإدارة دعوتكم لحضور الاجتماع العادي التاسع عشر للهيئة العامة للمساهمين ، وذلك في تمام الساعة الحادية عشرة من ظهر يوم الاثنين الموافق 2018/01/22 - في قاعة الصالة الدولية - شارع المدينة المنورة مجمع محمد طه الحراحشة لبحث ومناقشة المواضيع المطروحة على جدول الأعمال واتخاذ القرار بشأنها وهي التالي:-

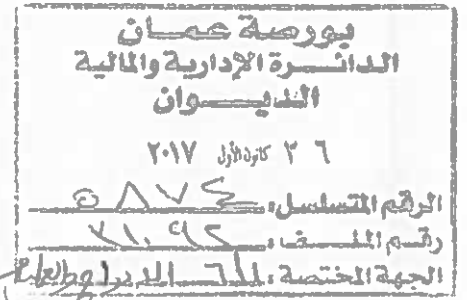
1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر المنعقد بتاريخ 2017/07/13 .
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31 .
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2014/12/31 .
4. مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانيتها العامة للعام 2014 .
5. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31 .
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2015 وتقويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
7. أية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الأعمال وبما لا تتعارض وأحكام المادة (171) من قانون الشركات.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة



اسامة الشاهد



- المرفقات: 1 . نسخة من التقرير السنوي للعام 2014 .

2. نسخة للبيانات المالية الموحدة للشركة للعام 2014 .

شركة العرب للتنمية العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عرب كورب

تقرير مجلس الإدارة

التاسع عشر

والبيانات المالية للشركة

عن السنة المالية

المنتهية في 2014/12/31

قائمة المحتويات

الصفحة

الموضوع

جدول الأعمال

كلمة الرئيس

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة

اقرارات مجلس الادارة

مجلس الإدارة

السيد/ اسامة حلمي مراد الشاهد - رئيس مجلس الإدارة

السيد/ اياد قاسم خليل عنزاوي - نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ حاتم محمود سليمان الشاهد

السيد / برهان سليم ربيع السيوف

ممثل السادة / شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية

السيد/ طلال محمد عبدالفتاح البكري

ممثل السادة / الشركة الخليجية للاستثمارات العامة

السيد/ محمد خالد عبد الكريم الدحلة

السيد/ سالم محمد عبدالله الخيال

السيدة / حمزة عيسى خلف الفقهاء

مدققي الحسابات / السادة ابراهيم العباسي وشركاه

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي التاسع عشر :

1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الثامن عشر المنعقد بتاريخ 2017/07/13 .
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية من 2014/12/31 . والخطة المستقبلية للشركة .
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2014/12/31 .
4. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31 .
5. مناقشة البيانات المالية للشركة وميزانيتها العامة للعام 2014 والمصادقة عليها .
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2015 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
7. أية أمور تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الأعمال وبما لا تتعارض وأحكام المادة (171) من قانون الشركات .

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالاصالة عن نفسي عن اخواني أعضاء مجلس إدارة الشركة وجميع العاملين فيها أهديكم أطيب التحيات ويسرني أن أقدم لكم التقرير التاسع عشر ، متضمنا تقرير مدقق الحسابات ونتائج أعمال الشركة ونشاطاتها كما في 2014/12/31 .

حضرات السادة المساهمين ،،

استمر تأثير الصعوبات المالية التي تواجه الشركة خلال عام 2014 والتي أدت الى توقف الشركة عن سداد الالتزامات المترتبة عليها مما أدى الى صدور احكام قضائية ضد الشركة وبعضها اكتسب الدرجة القطعية وبالتالي التنفيذ على بعض موجودات الشركة لصالح الدائنين وقد عمل مجلس الادارة جاهدا على مفاوضة الدائنين ومحاولة الوصول الى تسويات تحفظ حقوق الشركة وتجنبها فقدان موجوداتها باسعار وقيم اقل من القيمة الحقيقية لها .

وبالمقابل استمرت ادارة الشركة وبالتعاون مع الشركات الحليفة بمتابعة الاجراءات القانونية اللازمة لتحصيل حقوق الشركة لدى الغير والتي لا تزال منظورة لدى الجهات القضائية المختصة ، وان كانت النتائج الاولية مبشرة ولصالح الشركة .

وختاماً أتقدم لكم بالشكر الجزيل لمساهمي الشركة لدعمهم المستمر لنا وإلى جميع موظفي الشركة لجهودهم المتواصلة راجيا من الله ان يوفقنا في جهودنا الرامية الى المحافظة على حقوق الشركة وحقوق المساهمين فيها في ظل قيادة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه .

حضرات السادة المساهمين الكرام :

يسر مجلس الادارة أن يقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر عن أعمال الشركة والنشاطات التي قامت بها خلال العام 2014 إضافة الى البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 2014/12/31 وتقرير مدقق الحسابات .

تقرير مجلس الإدارة عن العام 2014

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر عن أعمال الشركة والنشاطات التي قامت بها خلال العام 2014 إضافة إلى البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 2014/12/31، وتقرير مدقق الحسابات .

1. أنشطة الشركة الرئيسية :

1. أن تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام القوانين السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع .
2. تأسيس المشاريع العقارية وامتلاكها بالإتشاء والشراء والمبادلة أو نتيجة للرهن أو أي طريق قانوني آخر ، وذلك في كافة المجالات المتعلقة بها ، كمشاريع الإسكان والمباني والمجمعات التجارية ، والسكنية ، والصناعية ، والسياحية ، وغيرها .
3. أن تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لاحتاج إليها في الحال، وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك إستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

* تقع مكاتب الشركة في عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الحراشة التجاري الطابق الثاني مكتب 203 ويبلغ عدد الموظفين 1 موظف.

* لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها .

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة مبلغ دينار أردني .

2. الشركات التابعة للشركة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها .

اسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النشاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
شركة العنوان للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	30,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204	
شركة القارة للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	30,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204	
شركة ارض العرب	مسؤولية	استثمارات	10,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة	تملك قطعة ارض في

للمشاريع العقارية	محدودة	عقارية			مجمع الهيئـم التجاري الطابق الثاني مكتب 204 الطبيب	
شركة الضاحية المريية للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	امكان استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم التجاري الطابق الثاني مكتب 204
شركة سهل المغرب للاستثمار العقاري	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم التجاري الطابق الثاني مكتب 204
شركة الجيزة للاستثمارات العقارية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم التجاري
شركة بوابة رم للاستثمارات العقارية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم تملك قطعة ارض ضمن منطقة سلطة العقبة
شركة للبدية للاستثمارات العقارية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم
شركة كريستال للاستثمار في اسواق المال	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم
شركة العرب للمسكن الصناعية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيئـم

3- اسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم

يتألف مجلس إدارة الشركة من تسعة أعضاء كما في 2014/12/31.

السيد أسامة حلمي مراد الشاهد .

رئيس مجلس إدارة

أردني الجنسية، من مواليد 1945/5/1، حاصل على شهادة بكالوريوس صيدلة في عام 1970، ويشغل منصب مدير عام شركة تجهيزات طبية وأدوية. تسلم مهام عضويته في 2006/3/2.

السيد اياد قاسم خليل عنزاوي

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد حاتم محمود سليمان الشاهد

عضو مجلس إدارة

أردني الجنسية، من مواليد 1966/4/12، حاصل على شهادة ماجستير في إدارة أعمال في عام 1999، تسلم مهام عضويته في 2006/1/7.

السيد طلال محمد عبدالفتاح البكري (ممثّل الشركة الخليجية للاستثمارات العامة)

عضو مجلس إدارة

السيد محمد خالد عبد الكريم الدحلة

عضو مجلس إدارة

أردني الجنسية، من مواليد 1980/9/23، حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال في عام 2002، يتولى مهام عضو مجلس إدارة في شركة مدارك الاستثمارية. تسلم مهام عضويته في 2006/1/7.

السيد سالم محمد عبدالله الخيال

عضو مجلس إدارة

حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال الجامعة الامريكية في الشارقة

الخبرات العملية

مساعد المدير العام لشركة الخيال للأسهم والأوراق المالية

رئيس مجلس إدارة عدة شركات في دبي

السيد حمزة عيسى خلف الفقهاء

عضو مجلس إدارة

السيد برهان سلمان ربيع السيوف (ممثل شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية)

عضو مجلس إدارة

أسماء ورتب الإدارة العليا

يتم إدارة الشركة من قبل عضو مجلس الإدارة المفوض والإدارة التنفيذية التي تتمتع بالكفاءة المهنية والخبرات العملية وهم كما يلي في 2014/12/31 :

السيد مروان أحمد محمد جاموس

المدير الإداري

أرذني الجنسية، من مواليد 1970/5/1، حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال في عام 1993، بدأ العمل كمحاسب ومن ثم شغل منصب رئيس قسم محاسبة ، كما شغل منصب رئيس قسم الموظفين والمساهمين ومن ثم مدير إداري، وقد تم تعيينه في الشركة بتاريخ 2006/2/7.

4 - كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم والتي تساوي أو تزيد عن 5% من عدد الأوراق المالية المصدرة .

المساهم	الجنسية	عدد الاسهم 2013	النسبة	عدد الاسهم 2014	النسبة
السيد محمد عبدالله الخيال ال علي	الاماراتية	3,369,345	8,4	3,369,345	8,4
المجموع		3,369,345	8,4	3,369,345	8,4

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وحصتها في السوق المحلي والخارجي.

يتركز نشاط الشركة الرئيسي في الإستثمارات المالية والعقارية وقد قامت الشركة ببناء محفظة مالية وعقارية جيدة في السوق المحلي الذي يتميز بمنافسة شديدة وخاصة في الإستثمارات العقارية. ولا توجد للشركة أية نشاطات خارجية ولا تستطيع الشركة تحديد وتقييم نسبة حصتها في السوق المحلية حيث يتصف السوق العقاري والمالي الأردني في ظل الانتعاش الذي يشهده مؤخراً بحدة المنافسة، وبالرغم من ذلك تتميز الشركة عن منافسيها في هذا القطاع بالخبرة الطويلة والمميزة وبسياساتها الاستثمارية المدروسة

6 - درجة الإعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً بنسبة تزيد عن 10% من إجمالي المشتريات والمبيعات والإيرادات.

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

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

لا توجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها .

لا توجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

8 - وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها التنافسية وتطبيق معايير الجودة الدولية.

- لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

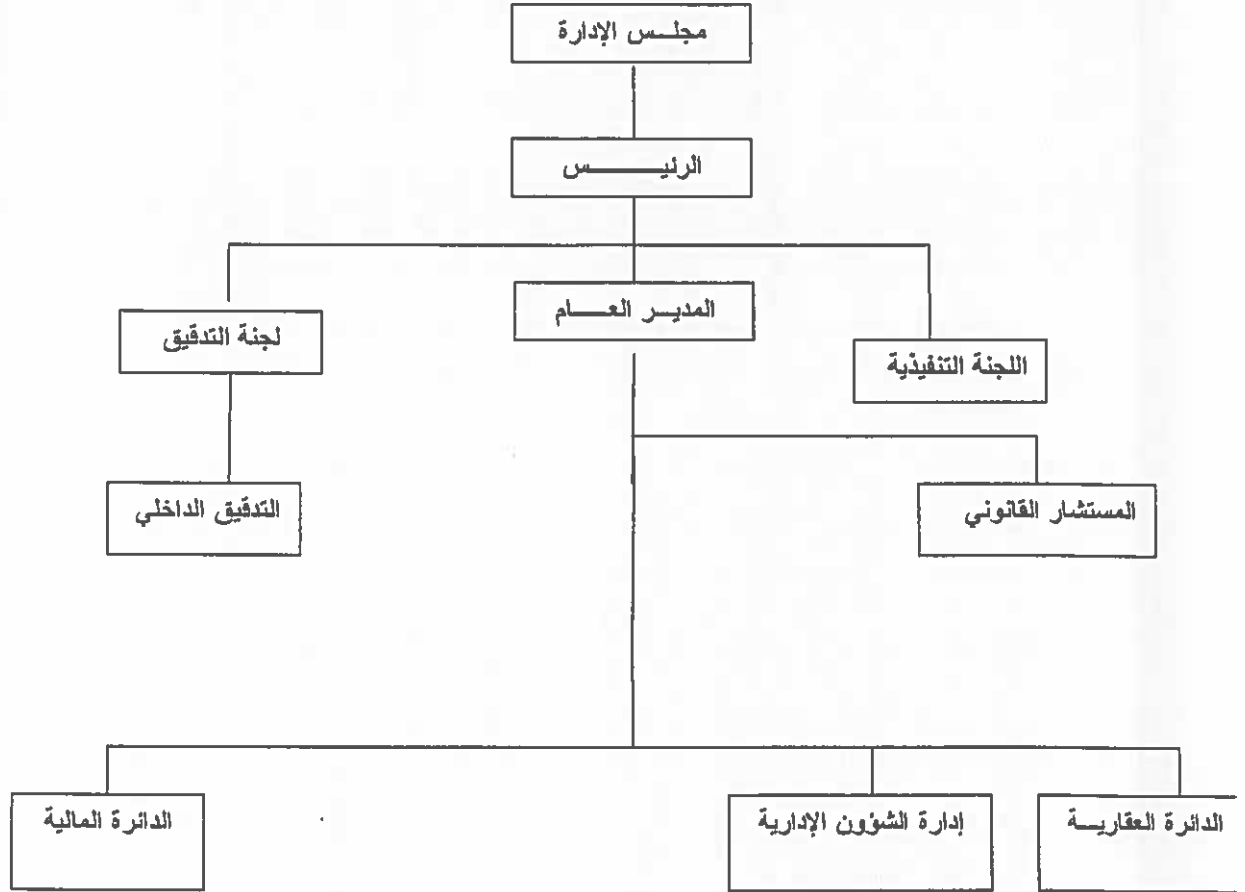
- لا تقوم الشركة بتطبيق نظام معايير الجودة الدولية.

9 - - الهيكل التنظيمي للشركة وعدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب الهيكلي التنظيمي.

جدول فئات مؤهلات موظفي الشركة

#	المؤهل العلمي	العدد
1.	بكالوريوس	1
	المجموع	1

الهيكل التنظيمي الحالي للشركة



لا يوجد موظفين في الشركات التابعة التي يتم ادارتها من قبل شركة عرب كورب .

لم تقم الشركة باجراء اي برامج تدريبية لموظفي الشركة خلال عام 2014

10 :- وصف للمخاطر التي تتعرض لها.

أ- عوامل المخاطرة المتصلة بخطة العمل المستقبلية
خطة العمل المستقبلية للشركة مبنية على فرضيات وتوقعات مستقبلية التي تتأثر بعدة عوامل أو ظروف قد تؤدي إلى اختلاف النتائج المتوقعة عن النتائج الفعلية.

ب- عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية الأردني
يعتبر السوق المالي الأردني أقل تطوراً ونضجاً من الأسواق المالية في الدول المتقدمة، وتخضع تقلبات أسعار الأوراق المالية لعوامل العرض والطلب.

11 :- الاتجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2014 .

1 - تم تسجيل جزء من المحفظة العقارية لتسديد التزامات الشركة امام البنوك .

2 - تم بيع جزء من الاسهم المملوكة للشركة وذلك لمواجهة الالتزامات الشركة .

3 - تم اعادة هيكلة لموظفي الشركة للتكيف مع متطلبات المرحلة .

12 :- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

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

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

السنة	2009	2010	2011	2012	2013	2014
السرب بعد الضريبة الخسائر المحققة	(36,813,246)	(2,815,964)	(4,935,269)	(2,251,719)	(406,435)	(2,647,900)
الأرباح الموزعة بعد الضريبة	---	---	---	---	---	---
نسبة التوزيع	---	---	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	40,420,876	32,427,439	28,958,144	22,848,088	20,551,816	7,020,407
سعر اغلاق الورقة المالية	2,63	0,42	0,25	0,05	0.04	موقوفة

14 :- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للعام.

النسب المالية	2013	2014
العائد الى حقوق المساهمين %	%(45.8)	%(27.4)
العائد الى رأس المال المدفوع %	%(23.50)	%(6.60)
نسبة العائد على الاصول %	%(14.20)	%(6.90)
عائد السهم الواحد (دينار)	%(23.50)	%(6.60)
قيمة السهم الدفترية (دينار)	0.24	0.175

15 :- التطورات المستقبلية الهامة وأية توسعات أو مشاريع جديدة والخطـة المستقبلية للشركة للعام 2014 وتوقعات مجلس الإدارة .

- 1- اعادة تنظيم التزاماتها وموجوداتها .
 - 2- محاولة بيع وتسجيل اراضي الشركة .
 - 3- العمل على اعادة هيكلة راس المال
 - 4- العمل على اعادة جدولة وتسوية المديونية.
- 16 :- مقدار أتعاب مدققي الحسابات. وأية أتعاب أخرى تلقاها المدقق.

اسم الشركة	اسم المدقق	اتعاب التدقيق / دينار
العرب للتنمية العقارية	ابراهيم العباسي وشركاه	1500 دينار

لا يوجد أية اتعاب اخرى تلقاها مدققي حسابات الشركة

17 :- عدد الأوراق المالية المصدرة من الشركة والمملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة 2013/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2014/12/31
السيد اسامة حلمي مراد الشاهد	الرئيس	الاردنية	10,000	10,000
السيد اياد قاسم خليل عنزاوي	نائب الرئيس	الاردنية	صفر	10,000
الشركة الخليجية للاستثمارات العامة ويمثلها السيد طلال محمد عبدالفتاح البكري	عضو	الاماراتية	20,000	20,000
السيد محمد خالد عبد الكريم الدحلة	عضو	الاردنية	10,621	10,621
السيد حاتم محمود سليمان الشاهد	عضو	الاردنية	10,000	10,000
شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية السيد برهان سلمان ربيع السيوف	عضو	الاردنية	صفر	10,000
السيد حمزة عيسى خلف الفقهاء	عضو	الاردنية	صفر	10,000
السيد سالم محمد عبدالله الخيال	عضو	الاماراتية	10,000	10,000

ب - مساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

لا توجد اي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس او اعضاء مجلس الادارة

ج - مساهمات أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة باسمه شخصياً 2013/12/31	عدد الأسهم المملوكة باسمه شخصياً 2014/12/31
السيد مروان أحمد محمد جاموس	المدير الإداري	الأردنية	2,666	2,666

لا توجد أية مساهمات مملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم

لا توجد أية مساهمات لأقارب أعضاء مجلس الإدارة.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت	نفقات سفر	اجمالي
1-	السيد اسامه الشاهد	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
2-	السيد محمد الدحلة	عضو	صفر	2400	صفر	صفر	2400
3-	السيد حاتم الشاهد	عضو	صفر	3600	35000	صفر	38600
4-	السيد اياد عنزاوي	عضو	صفر	1200	صفر	صفر	1200
5-	السيد حمزة الفقهاء	عضو	صفر	1200	صفر	صفر	1200
6-	السيد طلال البكري	عضو	صفر	1200	صفر	صفر	1200
7-	السيد برهان السيوف	عضو	صفر	1200	صفر	صفر	1200
8-	السيد سالم محمد الخيال	عضو	صفر	صفر	صفر	صفر	صفر
9-	السيد خميس القواسمي	عضو	صفر	600	صفر	صفر	600
10-	السيدة نسرين عبدالقادر	عضو	صفر	2400	صفر	صفر	2400
المجموع				17400	35000	صفر	52400

لا يوجد اية مزايا عينية يتمتع بها أي من رئيس واعضاء مجلس الادارة

المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية :

اسم العضو	المنصب	الرواتب والمزايا	بدل التنقلات
السيد مروان أحمد جاموس	المدير الاداري	27747	2400

19 :- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة.

لم تقم الشركة بتقديم اية تبرعات خلال عام 2014 .

20 :- بيان العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو المحلية أو رئيس وأعضاء مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف أو أقاربهم.

لا توجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس واعضاء مجلس الادارة او المدير العام او موظفي الشركة .

21 :- مساهمة الشركة في حماية البيئة أو خدمة المجتمع المحلي .

لا توجد مساهمات للشركة في حماية البيئة او خدمة المجتمع المحلي .

22 :- عدد اجتماعات مجلس الادارة .

عقد مجلس ادارة الشركة سنة اجتماعات خلال عام 2014 .

ايضاحات عامة :-

- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وان جميع المعاملات المالية للشركة تمت ضمن نظام رقابة فعال.

- يقر مجلس الإدارة حسب افضل علمه بدقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الاول 2014

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

<u>صفحة</u>	
3_1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي الموحدة
5	قائمة الدخل الشامل الموحدة
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
7	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
27_8	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

575 17 01

إلى السادة المساهمين في
شركة العرب للتنمية العقارية (عرب كورب)
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة :

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليها معاً بالمجموعة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2014 وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني المستقل:

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة. إن اختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد المحاسب القانوني بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ .

أساس الرأي المتحفظ :

1. يمثل بند مشاريع تحت التنفيذ البالغ 440,201 دينار كلفة التصاميم ومصاريف أخرى متعلقة بعدد من المشاريع ، إن قدرة المجموعة على استرداد كلفة استثماراتها تعتمد على استكمال هذه المشاريع وبيعها بدون خسارة في المستقبل ، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر على القوائم المالية الموحدة .

2. كما هو مبين في إيضاح (7) الاستثمار في الشركات الحليفة :

- لم تقم المجموعة بتسجيل حصتها من نتائج أعمال بعض الشركات الحليفة بما يتعارض مع معايير التقارير المالية الدولية. وذلك لعدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركات
- تم تقييم الاستثمار في الشركة الحليفة امان للاوراق المالية اعتمادا على المعلومات المالية المقدمة من الشركة كما في 31 كانون الاول 2016 (غير مدققة)
- لم يتم تزويدنا بدراسة حول التدني في قيمة الاستثمار في الشركات الحليفة إن وجد وبالتالي لم نتمكن من تحديد قدرة المجموعة على استرداد كلفة استثماراتها في المستقبل .

3. لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كلفتها 18,242,605 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية ، كما اننا لم نتحقق من ملكية الشركة لتلك الاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2014 وبالتالي لم نتحقق من وجود رهونات او حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات .
4. يمثل بند دفعات على حساب شراء أراضي عوائد إعادة تنظيم أراضي بمبلغ 1,250,000 دينار، إن قدرة الشركة على استرداد هذه المبالغ تعتمد على استكمال شراء الأراضي والمباشرة بالمشروع المتعلق بها واستكمالها وبيعه ، علما بان مجلس الادارة اتخذ قرارا بالسير بالاجراءات القانونية اللازمة لتحصيل هذا المبلغ اصوليا من امانة عمان الكبرى .
5. يتضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمار المجموعة في شركة الباحة للاستثمارات بمبلغ 2,000,000 دينار والتي تستثمر في مشروع ابراج مارينا - دبي. لم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة . هذا وقد قامت شركة الباحة للاستثمارات بتفويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لضمان حق الشركة. وتم خلال عام 2014 تسجيل قضية لدى المحاكم المختصة بالامارات العربية المتحدة . ولا تزال القضية والاجراءات المتعلقة بها منظورة لدى المحاكم المختصة في دولة الامارات العربية المتحدة .
6. لم تقم الشركة بالاعتراف باحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل وفقا لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية بسبب الانخفاض الدائم والمستمر لتلك الموجودات المالية
7. كما هو مبين في إيضاح (11) حول القوائم المالية الموحدة، قامت الشركة بالمساهمة في تأسيس شركة مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة بنسبة 31% هذا ولم تقم المجموعة بتسجيل حصتها من نتائج أعمال تلك الشركة بما يتعارض مع معايير التقارير المالية الدولية. وذلك لعدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركة ، ولم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة وذلك لعدم استكمال تأسيس هذه الشركة وعدم توفر القوائم المالية لها .
8. لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بأرصدة الذمم المدينة والتي بلغ رصيدها 132,867 دينار كما في 31 كانون الأول 2014، كما انه لم يتم أخذ مخصصات كافية لتدني تلك الذمم .
9. لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 18,489,969 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة كما انه لم يتم اخذ المخصصات الكافية لتدني تلك الذمم المستحقة على جهات ذات العلاقة .
10. لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالذمم الدائنة والذمم المستحقة لجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 2,501,886 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 .
11. لم يتم تزويدنا بتأييد من بنك المؤسسة العربية المصرفية كما في 31 كانون الأول 2014 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة .
12. لم تقم المجموعة باحتساب الفوائد المستحقة على أسناد القروض كما في 31 كانون الأول 2014 والتي تم تسجيل قضايا من قبل البنوك المانحة بخصوصها، وبالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة. وذلك نظرا لقيام امين الاصدار بتسجيل قضية قانونية ضد الشركة لتعثرها في سداد التزاماتها تجاه اسناد القرض .
13. تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة اعتماد على القوائم المالية المعدة من ادارة الشركة والتي لم يصدر لها قوائم مالية مدققة كما في 31 كانون الأول 2014 .
14. نعتقد ان هناك شكاً كبيراً في قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها والوفاء بالتزاماتها المستحقة وذلك للأسباب التالية :
- أ. حققت المجموعة خسائر بلغت 2,347,722 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014 وبلغت خسائر المجموعة التراكمية 45,290,971 دينار كما في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى ذلك فقد تم إنهاء خدمات عدد كبير من الموظفين وتوقفت المجموعة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية الإستثمارية وأيضا لم تتمكن الشركة من سداد التزاماتها لدى البنوك.

ب. تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي تصويب اوضاعها وفقا لقانون الشركات الاردني .

الراي المتحفظ :

في رأينا ، وباستثناء اثر ما ورد في الفقرات من (1-16) أعلاه ، فإن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الاول 2014 وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة تأكيدية :

1. تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الأول 2014 غير مسجلة باسم المجموعة تفصيلها كما يلي :

أ- اراضي مدينة المشتى الصناعية صافي قيمتها 15,495,868 دينار منها أراضي بمبلغ 14,136,605 دينار تم تنظيم وكالات خاصة بخصوصها ولم يتم تنظيم وكالات خاصة لباقي الأراضي البالغة قيمتها 1,359,263 دينار. هذا وقد انتهت صلاحية الوكالات الخاصة خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها. وقامت الشركة بدفع قيمة هذه الأراضي بموجب شيكات آجلة لم يتم صرفها بعد. تم رهن بعض من هذه الأراضي بلغت قيمتها الدفترية 11,470,015 دينار مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون . هذا وقد تم رفع قضية على الشركة من قبل شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون ، وفي رأي محامي الشركة أنه لن يترتب على الشركة التزامات مقابل هذه الشيكات حيث أن الأرض المرهونة مقابلها تم إرجاعها ولم يتم تسجيلها باسم الشركة.

ب- أرض الشونة الجنوبية بمبلغ 1,661,108 دينار وهي مملوكة من قبل رئيس مجلس الإدارة السابق (هيثم الدحلة) بموجب وثيقة تخصيص كون أراضي الغور لا يوجد بها سندات تسجيل. وقد تم رهن هذه القطعة لصالح الشركة.

امور اخرى

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الاول 2013 من مدقق حسابات اخر والذي اصدر تقريراً متحفظاً بتاريخ 3 حزيران 2015 ايضاح (31) .

تقرير حول المتطلبات القانونية:

- تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف راس مال الشركة في كلتا الحالتين .

- تجاوزت الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف راس مال الشركة في كلتا الحالتين .

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية . وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها بعد الأخذ في الاعتبار الأمور المذكورة أعلاه في فقرة اساس الراي المتحفظ .

عن شركة العباسي وشركاه

أحمد محمد العباسي

أجازة رقم 710

6 تشرين الثاني 2017



شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2014

2013	2013 معدلة *	2014	الايضاح	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
96,337	96,337	75,269	5	الممتلكات والمعدات - بالصافي
440,201	440,201	440,201	6	مشاريع تحت التنفيذ
8,149,353	8,149,353	7,878,273	7	الاستثمار في الشركة الحليفة
33,159,925	19,165,463	18,242,605	8	استثمارات عقارية
1,250,000	1,250,000	1,250,000	9	دفعات على حساب شراء اراضي
2,455,600	2,455,600	2,130,422	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
935,360	935,360	615,960	11	دفعات على حساب استثمار في شركات
46,486,776	32,492,314	30,632,730		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة				
169,781	169,781	106,510	12	الذمم المدينة - بالصافي
25,040	25,040	-		الشيكات برسم التحصيل
19,898,280	18,406,668	18,489,969	26	ذمم اطراف ذات علاقة
34,765	34,765	5,266	13	الحسابات المدينة المتنوعة
22,853	22,853	5,736	14	النقد في الصندوق ولدى البنوك
20,150,719	18,659,107	18,607,481		مجموع الموجودات المتداولة
66,637,495	51,151,421	49,240,211		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية				
حقوق الملكية				
40,000,000	40,000,000	40,000,000	15	راس المال
15,236,707	13,745,095	13,745,095		دفعات على حساب زيادة راس المال
803,426	803,426	803,426	16	الاحتياطي الاجباري
26,404	26,404	26,404	17	الاحتياطي الاختياري
(2,221,668)	(2,221,668)	(2,521,846)	18	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
258,299	258,299	258,299		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية- شركات حليفة
(33,957,787)	(42,957,249)	(45,290,971)	19	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
20,145,381	9,654,307	7,020,407		صافي حقوق الملكية
المطلوبات المتداولة				
68,652	68,652	66,392		الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	16,693,867	20	شيكات مؤجلة الدفع
11,567,032	5,640,032	7,301,222	21	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	11,500,000	22	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	2,501,886	26	ذمم اطراف ذات علاقة
4,160,677	5,092,677	4,156,437	23	الحسابات الدائنة المتنوعة
46,492,114	41,497,114	42,219,804		مجموع المطلوبات المتداولة
66,637,495	51,151,421	49,240,211		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

* ان اثر التعديل مبين في ايضاح رقم (29)

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

2013	2013 معدلة *	2014	الايضاح	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني		
-	(8,999,462)	(229,858)		(خسائر) اراضي تم التنفيذ عليها
(112,522)	(112,522)	(119,438)	24	المصاريف الادارية والعمومية
(24,104)	(24,104)	(21,068)		استهلاكات
-	-	(319,400)		ديون مشكوك في تحصيلها
-	-	(25,000)		تدني موجودات مالية
(269,809)	(269,809)	(271,080)	7	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
-	-	(1,361,878)		فوائد وعمولات بنكية
(406,435)	(9,405,897)	(2,347,722)		مجموع المصاريف
(406,435)	(9,405,897)	(2,347,722)		(خسارة) السنة
-	-	(300,178)		بنود الدخل الشامل
(406,435)	(9,405,897)	(2,647,900)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
				مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.010)	(0.235)	(0.059)	25	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

* ان اثر التعديل مبين في ايضاح رقم (29)

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

البيان	رأس المال	دفعات على حساب زيادة رأس المال	الاحتياطي الاجباري	الاحتياطي الاختياري	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية - الشركات الحليفة	دفعات (الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2013 المعدل	40,000,000	13,745,095	803,426	26,404	(2,221,668)	258,299	(42,957,249)	9,654,307	دينار اردني
تعديلات سنوات سابقة	-	-	-	-	-	-	14,000	14,000	دينار اردني
الرصيد الافتتاحي المعدل	40,000,000	13,745,095	803,426	26,404	(2,221,668)	258,299	(42,943,249)	9,668,307	دينار اردني
(خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	(2,347,722)	(2,347,722)	دينار اردني
التغير في القيمة العادلة	-	-	-	-	(300,178)	-	-	(300,178)	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2014 المعدل	40,000,000	13,745,095	803,426	26,404	(2,521,846)	258,299	(45,290,971)	7,020,407	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2012	40,000,000	15,236,707	803,426	26,404	(2,221,668)	258,299	(33,551,352)	20,551,816	دينار اردني
(خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	(406,435)	(406,435)	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2013	40,000,000	15,236,707	803,426	26,404	(2,221,668)	258,299	(33,957,787)	20,145,381	دينار اردني
تخفيض دفعات زيادة رأس المال	-	(1,491,612)	-	-	-	-	-	(1,491,612)	دينار اردني
خسائر بيع استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	-	(8,999,462)	(8,999,462)	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2013 المعدل	40,000,000	13,745,095	803,426	26,404	(2,221,668)	258,299	(42,957,249)	9,654,307	دينار اردني

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

2013	2014	الإيضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		الأنشطة التشغيلية
(406,435)	(2,347,722)	(خسارة) السنة
-	319,400	التعديلات-
-	25,000	ديون مشكوك في تحصيلها
269,809	271,080	تدني موجودات مالية
24,104	21,068	حصة الشركة من نتائج اعمال شركات حليفة
-	14,000	استهلاكات
(112,522)	(1,697,174)	تعديلات سنوات سابقة
-	63,271	الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
-	25,040	(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
283	29,499	ذمم مدينة
-	(2,260)	شيكات برسم التحصيل
48,882	(936,240)	ارصدة مدينة أخرى
(63,357)	(2,517,864)	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
-	922,858	ذمم دائنة
30,000	(83,301)	ارصدة دائنة أخرى
30,000	839,557	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
-	922,858	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
30,000	(83,301)	التغير في الاستثمارات العقارية
30,000	839,557	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	1,661,190	صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
48,357	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
48,357	1,661,190	قروض
15,000	(17,117)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
7,853	22,853	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية
22,853	5,736	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
		النقد في بداية السنة
		النقد في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست شركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة المحدودة (عرب كورب) بتاريخ 28 أيلول 1995 برأسمال 3,667,067 دينار مقسم الى 3,667,067 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. تم زيادته خلال السنوات ليصبح 40,000,000 دينار مقسم الى 40,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

من غايات الشركة استثمار الاموال في المشاريع العمرانية في الاردن والخارج والقيام بجميع الاعمال والخدمات المتعلقة والمرتبطة بالمشاريع العمرانية والتي تساعد على تحقيق غايات الشركة بما في ذلك استخدام الاساليب الحديثة في الإدارة والتنظيم والاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية والمساهمة في أية شركة أو مشروع.

من غايات الشركات التابعة الاستثمار في المشاريع العمرانية وتملك الأراضي وانشاء المجمعات السكنية والقيام بالمقاولات العامة.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 6 تشرين الثاني 2017، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين

2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .

ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة العرب للتنمية العقارية (الشركة) والشركات التابعة لها التالية (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) كما في 31 كانون الأول 2014:

اسم الشركة	النشاط الرئيسي	نسبة التملك
شركة القارة للتطوير العقاري	عقارية	100%
شركة العنوان للتطوير العقاري	عقارية	100%
شركة أرض العرب للمشاريع العقارية	عقارية	100%
شركة العرب للمدن الصناعية	عقارية	100%
شركة الضاحية العربية للتطوير العقاري	عقارية	100%
شركة سهل العرب للاستثمار العقاري	عقارية	100%
شركة الجيزة للاستثمارات العقارية	عقارية	100%
شركة بوابة رم للاستثمارات العقارية	عقارية	100%
شركة البداية للاستثمارات العقارية	عقارية	100%
شركة كرسنال للاستثمار في أسواق المال	استثمارية	100%

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

3- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واوقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :
يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.

تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .
تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .
تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل للسنة

السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة ممتثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة (31 كانون الاول 2013)

- ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم استهلاك الممتلكات والمعدات (باستثناء الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب سنوية تتراوح ما بين 9% إلى 20%.

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

يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

- مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الانشاءات والمعدات والمصاريف الأخرى.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- استثمار في شركات حليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية. الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية.

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركة الحليفة ولا يتم اطفاءها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركة الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

- الاستثمارات العقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الاراضي التي يحتفظ بها لحين زيادة قيمتها. تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة والتي تتضمن مصاريف الاقتناء.

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل.

- الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقرر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون

- القيمة العادلة

ان أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية الموحدة في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها اسعار سوقية.

- التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من اجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة: بناء على الفرق بين صافي القيمة الدفترية وتقدير التدفقات النقدية المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الاصلي.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- التدني في قيمة شركات حليفة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتقييم إذا كان هناك مؤشر على وجود تدني في الاستثمار في الشركة الحليفة وفي حال وجود هذا المؤشر تقوم المجموعة باحتساب خسارة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة القابلة للإسترداد للاستثمار وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

- القروض وإسناد القرض

يتم تسجيل القروض وإسناد القرض مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها التكاليف المباشرة المتعلقة بها ويعاد تقييمها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم قيد الفوائد على القروض وإسناد القرض كمصروف خلال الفترة التي استحققت بها والتي تغطي فترة السماح إذا وجدت.

- ذمم دائنة ومستحقات

يتم اثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع او الخدمات المستلمة سواء تمت او لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني او فعلي) ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

- إثبات الإيراد

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل منافع ومخاطر الملكية إلى المشتري وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه.

يتم تحقق إيرادات بيع الوحدات السكنية عندما تنتقل السيطرة ومخاطر ومنافع الملكية الى المشتري (عند اتمام عملية الانشاء وتسليم الوحدات السكنية الى المشتري).

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

- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها او استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على اساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الإلتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي او تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم امكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً او كلياً.

- المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند 440,201 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 كلفة التصاميم والمصاريف الأخرى لعدد من المشاريع .

7- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتألف هذا البند مما يلي :

نسبة الملكية %	2014 دينار اردني	2013 دينار اردني	
25%	1	1	شركة بيت الاعمال العقاري
30.50%	15,272	45,622	شركة ميادين للاستثمارات *
40%	3,173,020	3,173,020	شركة بولاريس للاستثمار
27.71%	4,640,823	4,881,553	شركة امان للاوراق المالية
50%	49,157	49,157	شركة سوسنة العرب للفنادق
	<u>7,878,273</u>	<u>8,149,353</u>	المجموع

* تم اعادة تصنيف مبلغ 5,392,749 دينار من حساب الاستثمار في الشركة الحليفة الى حساب ذمم اطراف ذات علاقة مدينة (ايضاح 26) .

وفيما يلي حصة الشركة من ارباح خسائر الشركات الحليفة

اسم الشركة	رصيد اول السنة دينار اردني	حصة الشركة من ارباح أو خسائر الشركات الحليفة	رصيد نهاية السنة دينار اردني
شركة بيت الاعمال العقاري	1	-	1
شركة ميادين للاستثمارات	45,622	(30,350)	15,272
شركة بولاريس للاستثمار **	3,173,020	-	3,173,020
شركة امان للاوراق المالية *	4,881,553	(240,730)	4,640,823
شركة سوسنة العرب للفنادق **	49,157	-	49,157
المجموع	<u>8,149,353</u>	<u>(271,080)</u>	<u>7,878,273</u>

* تم تقييم الاستثمار في شركة امان للاوراق المالية اعتماد على المعلومات المالية والمعدة من قبل الشركة كما في 31 كانون الاول 2014 (غير المدققة) .

** لم تقم الشركة بتسجيل حصتها من ارباح أو خسائر الاستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الاول 2014 و 31 كانون الاول 2013 وذلك لعدم توفر القوائم المالية لهذه الشركات .

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

8- استثمارات عقارية

2013 المعدله	2014
دينار اردني	دينار اردني
33,159,925	19,165,463
(13,994,462)	(922,858)
<u>19,165,463</u>	<u>18,242,605</u>

يتألف هذا البند مما يلي :

اراضي

الرصيد بداية السنة

استبعادات - اراضي تم التنفيذ عليها (قرارات قضائية)

الرصيد نهاية السنة

خلال عام 2011 قامت المجموعة بما يلي

توقيع اتفاقية مع شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 142 دونم بكلفة 4,750,874 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت المجموعة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع بتاريخ 31 كانون الأول 2010 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 4,750,874 دينار. ولم ينتج عن عملية الإرجاع أي ربح أو خسارة.

توقيع اتفاقية مع شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 91 دونم بكلفة 3,058,533 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت المجموعة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع خلال عام 2011 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 3,052,911 دينار. ونتج عن عملية الإرجاع خسارة بمبلغ 5,621 دينار

توقيع اتفاقية مع شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 205 دونم بكلفة 6,893,787 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت المجموعة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع خلال عام 2011 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 6,881,117 دينار. ونتج عن عملية الإرجاع خسارة بمبلغ 12,670 دينار

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

* تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 غير مسجلة باسم المجموعة تفصيلها كما يلي:

صافي اراضي مدينة المشتى الصناعية بمبلغ 15,495,868 دينار منها اراضي بمبلغ 14,136,605 دينار تم تنظيم وكالات خاصة بخصوصها ولم يتم تنظيم وكالات خاصة لباقي الأراضي البالغة قيمتها 1,359,263 دينار. هذا وقد انتهت صلاحية الوكالات الخاصة خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها. وقامت الشركة بدفع قيمة هذه الاراضي بموجب شيكات اجله لم يتم صرفها بعد. تم رهن بعض من هذه الأراضي بلغت قيمتها الدفترية 11,470,015 دينار مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة لشركة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون. هذا وقد تم دفع قضية على الشركة من قبل شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون، وفي رأي محامي وادارة الشركة انه لن يترتب على الشركة التزامات مقابل هذه الشيكات حيث ان الارض المرهونة مقابلها تم ارجاعها ولم يتم تسجيلها باسم الشركة

ارض الشونة الجنوبية بمبلغ 1,661,108 دينار وهي مملوكة من قبل رئيس مجلس الادارة السابق (هيثم الدحلة) بموجب وثيقة تخصيص كون اراضي الغور لا يوجد بها سندات تسجيل. وقد تم رهن هذه القطعة لصالح الشركة

* هناك اراضي تم التنفيذ عليها من قبل المحاكم لصالح بعض البنوك مقابل التسهيلات الممنوحة لها وكما يلي :

ارض الطنيب

ارض الطنيب بمبلغ 8,134,912 دينار تم تنظيم وكالة خاصة غير قابلة للعزل بخصوصها لصالح الشركة مثبتة لدى دائرة الأراضي، هذا وقد إنتهت صلاحية هذه الوكالة خلال عام 2011، هذا وان هذه الارض مرهونة لصالح بنك الاسكان للتجارة والتمويل مقابل تسهيلات بنكية

وقد تم خلال عام 2013 تنفيذ الرهن لصالح بنك الاسكان للتجارة والتمويل بمبلغ 3,361,000 دينار حسب كتاب بنك الاسكان للتجارة والتمويل واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص ونتج عن ذلك خسارة مقدارها 4,773,912 دينار

ارض المشتى

وقد تم خلال عام 2012 تنفيذ الرهن لصالح بنك المال بمبلغ 565,000 دينار حسب كتاب بنك المال واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص ونتج عن ذلك خسارة مقدارها 751,474 دينار

ارض الطنيب - ملك الشركة التابعة ارض العرب للمشاريع العقارية

وقد تم خلال عام 2012 تنفيذ الرهن لصالح بنك المال بمبلغ 1,069,000 دينار حسب كتاب بنك المال واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص ونتج عن ذلك خسارة مقدارها 3,474,076 دينار

ارض القويرة- ملك الشركة التابعة شركة بوابة رم للاستثمارات العقارية

وقد تم خلال عام 2014 تنفيذ الرهن لصالح بنك المال بمبلغ 537,000 دينار حسب كتاب بنك المال واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص ونتج عن ذلك خسارة مقدارها 47,503 دينار

ارض الزيتونة- ملك الشركة التابعة شركة سهل العرب للاستثمار العقاري

وقد تم خلال عام 2014 تنفيذ الرهن لصالح البنك الاردني الكويتي بمبلغ 156,000 دينار حسب كتاب البنك الاردني الكويتي واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص ونتج عن ذلك خسارة مقدارها 182,355 دينار

* تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت قيمتها الدفترية 18,242,605 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 مرهونة لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة للشركة وشركة بولاريس (شركة حليفة) وشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون. تم خلال عام 2014 تبليغ الشركة بالقضية المرفوعة من قبل بنك لبنان والمهجر على شركة بولاريس وعلى كفلاء قرض شركة بولاريس.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

9- دفعات على حساب شراء اراضي

يمثل بند دفعات على حساب شراء اراضي و البالغ 1,250,000 دينار اردني عوائد اعادة تنظيم اراضي . علما بان مجلس الادارة اتخذ قرارا بالسير بالاجراءات القانونية اللازمة لتحصيل هذا المبلغ اصوليا من امانة عمان الكبرى

10- الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
430,600	130,422	اسهم مدرجة في بورصة عمان
2,025,000	2,000,000	اسهم في شركات غير مدرجة
<u>2,455,600</u>	<u>2,130,422</u>	المجموع

ان ما مجموعة 4 مليون سهم من استثمار الشركة في اسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون مرهونه ومحجوز عليها مقابل القروض الممنوحة من بنك لبنان والمهجر للشركة الخليفة بولاريس للاستثمار

11- دفعات على حساب استثمار في شركات

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
319,400	319,400	شركة بيت الاعمال العقاري
615,960	615,960	شركة ارض الطنيب تحت التأسيس *
<u>935,360</u>	<u>935,360</u>	المجموع
-	(319,400)	مخصص تدني شركة بيت الاعمال العقاري
<u>935,360</u>	<u>615,960</u>	الصافي

* قامت المجموعة خلال العام 2010 بتوقيع اتفاقية مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة (مساهم) تم من خلالها الاتفاق على تأسيس شركة محدودة المسؤولية بحيث تكون مساهمة الشركة متمثلة بقطعة أرض وتكون مساهمة الشركة الخليجية متمثلة أيضاً بقطعة أرض. قامت المجموعة بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة الخليجية خلال العام 2010 وقد نتج عن ذلك ربح بمبلغ 174,077 دينار والذي يمثل الفرق بين قيمة الأرض العادلة البالغة 960,615 دينار وكلفتها. هذا وحسب الاتفاقية، تبلغ حصة المجموعة من الشركة المنوي تأسيسها 31%. علما انه لم يتم استكمال تأسيس الشركة حتى تاريخه .

12- الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
196,138	132,867	ذمم مدينة
(26,357)	(26,357)	ينزل : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>169,781</u>	<u>106,510</u>	الصافي

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

13- الحسابات المدينة المتنوعة

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	يتألف هذا البند مما يلي :
29,999	-	مصاريف مدفوعة مقدما
4,368	4,368	امانات ضريبة الدخل
398	898	تأمينات مستردة
<u>34,765</u>	<u>5,266</u>	المجموع

14- نقد في الصندوق ولدى البنوك

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	يتألف هذا البند مما يلي :
15,000	-	الصندوق العام
1,000	-	سلفة نثرية
6,853	5,736	حسابات جارية لدى البنوك
<u>22,853</u>	<u>5,736</u>	المجموع

15- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 40,000,000 دينار اردني موزعاً على 40,000,000 سهم ، القيمة الاسمية للسهم الواحدة دينار اردني واحد .

16- الاحتياطي الاجباري

يتم تكوين الاحتياطي الاجباري باقتطاع ما نسبته 10% من ارباح السنة و السنوات السابقة ، ويتوقف الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي الاجباري ربع رأس مال الشركة ، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

17- احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية فإنه يحق للهيئة العامة للشركة أن تقرر اقتطاع نسبة لا تزيد على 20% من الأرباح السنوية الصافية للشركة لحساب الاحتياطي الاختياري، وللهيئة العامة أن تقرر استخدام هذا الاحتياطي لأغراض الشركة أو توزيعه على الشركاء كإرباح إذا لم يستخدم في تلك الأغراض.

18- احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	يتألف هذا البند مما يلي :
(2,221,668)	(2,221,668)	الرصيد في بداية السنة
-	(300,178)	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
<u>(2,221,668)</u>	<u>(2,521,846)</u>	الرصيد في نهاية السنة

19- (الخسائر) المتراكمة

2013 المعدلة	2014	
دينار اردني	دينار اردني	يتألف هذا البند مما يلي :
(33,551,352)	(42,957,249)	(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
-	14,000	تعديلات سنوات سابقة
(9,405,897)	(2,347,722)	(خسارة) السنة
<u>(42,957,249)</u>	<u>(45,290,971)</u>	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

20- الشيكات مؤجلة الدفع

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
15,718,867	15,718,867	شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية*
975,000	975,000	امانة عمان الكبرى
<u>16,693,867</u>	<u>16,693,867</u>	المجموع

يمثل هذا البند شيكات مؤجلة الدفع لصالح شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية (شركة ذات علاقة) بمبلغ 30,403,768 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 وذلك عن شراء اراضي في مشروع مدينة المشتى الصناعية، حيث قامت بتخفيض قيمة الشيكات إلى 25,652,894 دينار نتيجة الى ارجاع ما مساحته 142 دونم بكلفة 4,750,874 دينار من اراضي مدينة المشتى (ايضاح 6)، كما قامت الشركة خلال عام 2011 بارجاع ما مساحته 91 دونم بكلفة 3,052,911 دينار من نفس هذه القطعة حتى بلغ رصيد هذه الشيكات 22,599,983 دينار كما في 31 كانون الأول 2011

تم بتاريخ 29 حزيران 2010 الاتفاق على اعادة جدولة مبلغ 12,230,093 دينار من الدفعات المستحقة ابتداءً من تاريخ 31 آب 2010 ولغاية 31 تموز 2011 بحيث تسدد على 12 دفعة شهرية قيمة كل منها 1,019,174 دينار تستحق الدفعة الاولى منها بتاريخ 30 ايلول 2012 وتستحق الدفعة الاخيرة منها بتاريخ 31 آب 2013

خلال عام 2010 و 2011 قامت المجموعة بما يلي:

- 1- توقيع اتفاقية مع شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 142 دونم بكلفة 4,750,874 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع بتاريخ 31 كانون الأول 2010 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 4,750,874 دينار. ولم ينتج عن عملية الإرجاع أي ربح أو خسارة.
- 2- توقيع اتفاقية مع شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 91 دونم بكلفة 3,058,533 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع خلال عام 2011 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 3,052,911 دينار. ونتج عن عملية الإرجاع خسارة بمبلغ 5,621 دينار. هذا وقد تم رفع قضية على الشركة مقابل هذه الشيكات.
- 3- توقيع اتفاقية مع شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية تم من خلالها ارجاع ما مساحته 205 دونم بكلفة 6,893,787 دينار من اراضي مدينة المشتى الصناعية التي قامت الشركة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحيتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع خلال عام 2011 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 6,881,117 دينار. ونتج عن عملية الإرجاع خسارة بمبلغ 12,670 دينار.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

21- إقساط قروض مستحقة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2014	2013 المعدلة
دينار اردني	دينار اردني
5,112,290	3,782,000
538,257	500,002
1,104,730	958,498
545,945	399,532
7,301,222	5,640,032

بنك الاسكان للتجارة والتمويل (21 ب)

البنك الاردني الكويتي (21 ج)

بنك المال الاردني (21 د)

البنك الاهلي الاردني (21 هـ)

المجموع

ب- بنك الإسكان للتجارة والتمويل

حصلت الشركة خلال شهر آذار 2007 على قرض بمبلغ 10,000,000 دينار من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بسعر فائدة 9.25%. يسدّد القرض على 7 أقساط نصف سنوية بمبلغ 1,702,313 دينار تشمل أصل القرض والفائدة. استحقّ القسط الأول بتاريخ أول ايلول 2008. منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض لصالح البنك بمبلغ 9,000,000 دينار. وقد تمّ خلال عام 2009 إعادة جدولة رصيد هذا القرض البالغ 7,143,000 دينار بحيث يسدّد على 10 أقساط نصف سنوية يستحقّ القسط الأول منها بتاريخ أول كانون الأول 2010، هذا وقد تمّ تأجيل موعد سداد القسط المستحقّ بتاريخ أول كانون الأول 2010 بحيث يستحقّ بتاريخ أول كانون الأول 2015، هذا وقد تمّ سداد الفائدة التي استحققت على هذا القرض بتاريخ أول كانون الأول 2010 خلال الربع الأول من عام 2011. هذا وقد تمّ خلال عام 2011 رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ. وقد حصل البنك على قرار من المحكمة بإلزام الشركة بدفع المبالغ المستحقة وقام باتخاذ الإجراءات اللازمة للتصرف بضمانات القرض.

تمّ خلال عام 2013 تنفيذ الرهن على العقار المرهون لصالح بنك الاسكان للتجارة والتمويل بمبلغ 3,361,000 دينار حسب كتاب بنك الاسكان للتجارة والتمويل بتاريخ 13/8/2017 واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص

ج- البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة خلال شهر آذار 2007 على قرض بمبلغ 2,000,000 دينار من البنك الأردني الكويتي وسعر فائدة 9.75%. يسدّد هذا القرض دفعة واحدة بتاريخ أول آذار 2008. تمّ منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض لصالح البنك بمبلغ 1,000,000 دينار ورهن 300,000 سهم من أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون و864,228 سهم من إستثمارات الشركة في أسهم مجموعة أوفتك. قامت الشركة خلال عام 2008 بتسديد 10% من مبلغ القرض البالغ 2,000,000 دينار وإعادة جدولته ليستحقّ في شهر آذار 2009. وقد تمّ جدولة رصيد هذا القرض البالغ 1,000,000 دينار خلال عام 2009 بحيث يسدّد على 12 قسط ربع سنوي ابتداءً من 30 أيلول 2010، هذا ولم تقم الشركة بسداد الدفعة والفائدة التي استحققت على هذا القرض بتاريخ 31 كانون الأول 2010. تمّ تعديل الضمانات الممنوحة على هذا القرض بحيث أصبحت تتمثل في رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض بمبلغ 1,000,000 دينار. هذا وقد تمّ خلال عام 2011 رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ.

تمّ خلال عام 2014 تنفيذ الرهن على العقار المرهون لصالح البنك الاردني الكويتي بمبلغ 156,000 دينار حسب كتاب البنك الاردني الكويتي بتاريخ 17/8/2017 ، واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

د- بنك المال الأردني

حصلت الشركة خلال شهر أيار 2006 على قرض بمبلغ 5,000,000 دينار من بنك المال الأردني. يسدد القرض على 20 قسط ربع سنوي بمبلغ 250,000 دينار واستحق القسط الأول بعد سنة من تاريخ التنفيذ. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 10٪ كما في 31 كانون الأول 2009.

حصلت الشركة خلال شهر أيلول 2007 على قرض دوار بمبلغ 3,000,000 دينار من بنك المال الأردني. يتم تسديد الدفعات المسحوبة بعد ستة شهور من تاريخ السحب. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 10.5٪ كما في 31 كانون الأول 2009.

حصلت الشركة خلال شهر تموز 2008 على قرض بمبلغ 10,000,000 دينار من بنك المال الأردني وبسعر فائدة 11٪، يسدد القرض دفعة واحدة خلال ستة اشهر من تاريخ التنفيذ.

حصلت الشركة خلال عام 2009 على قرض بمبلغ 4,300,000 دينار لسداد رصيد القروض المشار اليها أعلاه، يتم سداد القرض بموجب 14 قسط ربع سنوي بمبلغ 310,000 دينار لكل قسط ما عدا القسط الأخير والذي يبلغ 270,000 دينار. استحق القسط الأول بتاريخ أول أيلول 2009 ويستحق القسط الأخير بتاريخ أول كانون الأول 2012. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 11.5٪ كما في 31 كانون الأول 2009. تم منح هذا القرض بضمان رهن 383,000 سهماً من استثمارات الشركة في أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون و رهن 64,000 سهماً من استثمارات الشركة في أسهم بنك الاتحاد، ورهن عقاري على قطعتي أرض بكلفة 5,611,637 دينار.

تم خلال عام 2010 اعادة جدولة رصيد القرض الممنوح من بنك المال خلال عام 2009 البالغ 3,656,316 دينار بحيث يتم سداؤه بموجب 28 قسط ربع سنوي متضمنة الفائدة كما يلي:

الفترة	عدد الاقساط	قيمة كل قسط متضمن الفائدة
من أول آب 2012 إلى أول تشرين الثاني 2012	6	110,000
من أول شباط 2013 إلى أول تشرين الثاني 2013	4	150,000
من أول شباط 2013 إلى أول تشرين الثاني 2013	4	180,000
من أول شباط 2014 إلى أول تشرين الثاني 2014	4	200,000
من أول شباط 2015 إلى أول تشرين الثاني 2015	4	250,000
من أول شباط 2016 إلى أول شباط 2017	5	300,000
أول ايار 2017		370,000

بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 10٪ كما في 31 كانون الأول 2010. ان الضمانات الممنوحة على هذا القرض تتمثل في رهن عقاري من الدرجة الاولى على اربع قطع اراضي بمبلغ 5,500,000 دينار وتم تحرير الاسهم التي سبق وان كانت مرهونة لصالح البنك. هذا ولم تقم الشركة بتسديد الاقساط المترتبة عليها وقد تم رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ.

تم خلال الاعوام 2012 و 2013 و 2014 تنفيذ الرهونات على قطع الاراضي لصالح بنك المال الاردني بمبلغ 3,103,000 دينار حسب كتاب بنك المال الاردني بتاريخ 20/8/2017 ، وانا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

هـ- البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة خلال شهر تشرين الثاني 2007 على قرض بمبلغ 4,000,000 دينار من البنك الأهلي الأردني. يسدد القرض على 16 قسط ربع سنوي بمبلغ 250,000 دينار. استحق القسط الأول منها بتاريخ 31 كانون الثاني 2008. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 9.75%.

تم خلال عام 2009 اعادة جدولة رصيد القرض البالغ 2,200,000 دينار بحيث تم تأجيل الأقساط المستحقة في 31 كانون الثاني 2010 و 30 نيسان 2010 و 31 تموز 2010 الى 31 كانون الثاني 2012. فيما يتم سداد الاقساط المستحقة خلال عام 2011 في موعدها.

تم خلال عام 2010 سداد مبلغ 750,000 دينار على هذا القرض تم استغلالها لسداد الاقساط المستحقة بتاريخ 31 تشرين الاول 2010 والاقساط التي ستستحق في 31 كانون الثاني 2011 و 30 نيسان 2011 بحيث يكون اول قسط مستحق بتاريخ 31 تموز 2011. ان الضمانات الممنوحة على هذا القرض تتمثل برهن عقاري من الدرجة الاولى على اراضي بمبلغ 2,253,000 دينار.

لم تقم المجموعة بسداد الأقساط والفوائد التي استحققت على هذه القروض وبالتالي تم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة.

22- اسناد القرض

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
11,500,000	11,500,000	اسناد القرض
11,500,000	11,500,000	المجموع

قامت الشركة خلال شهر نيسان 2008 بإصدار اسناد قرض بالدينار الأردني بقيمة إجمالية بلغت 11,500,000 دينار بمعدل فائدة 10% سنوياً. تستحق اسناد القرض دفعة واحدة خلال شهر نيسان 2011 فيما يتم سداد الفائدة كل 6 شهور، تم خلال الربع الأول من عام 2011 إعادة جدولة اسناد القرض بحيث تستحق بتاريخ أول نيسان 2014.

لم يتم سداد دفعة الفوائد المستحقة عن اسناد القرض والتي استحققت في شهر تشرين الاول 2011، وبالإضافة الى ذلك لم تلتزم الشركة بالضمانات المقدمة في اعادة الجدولة، وبالتالي فقد تم خلال اجتماع الهيئة العامة لاسناد القرض المنعقد في شهر تشرين الأول 2011 توكيل الحافظ الامين (بنك الاسكان للتجارة والتمويل) بالمطالبة بمبلغ السندات بالإضافة الى الفوائد واتخاذ الاجراءات القانونية الخاصة بذلك. هذا وقد تم رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ.

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

23- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2013 المعدلة	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
685,864	685,864	امانات المساهمين
81,852	99,329	مصاريف مستحقة
42,409	50,860	امانات ضريبة الدخل والضمان الاجتماعي
3,262,172	2,269,858	فوائد مستحقة الدفع
932,000	932,000	امانات اخرى _ شركة ارض الطنيب *
75,404	105,550	ذمم موظفين
12,976	12,976	اخرى
5,092,677	4,156,437	المجموع

تمثل الامانات اعلاه المبالغ المترتبة لصالح شركة ارض الطنيب نتيجة تنفيذ المحاكم لسند الرهن على قطعة الارض * المملوكة للشركة الخليجية الشريك في شركة ارض العرب كون قطعة الارض مرهونه لصالح بعض البنوك مقابل تسهيلات ممنوحة لشركة العرب للتنمية العقارية

24- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2013	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
90,308	67,200	رواتب واجور ومكافآت
6,081	3,927	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
1,030	600	بريد وهاتف
-	8,000	ايجارات
15,000	31,740	أتعاب مهنية
103	7,971	متنوعة
112,522	119,438	المجموع

25- حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2013 المعدلة	2014	
دينار اردني	دينار اردني	
(9,405,897)	(2,347,722)	(خسارة) السنة
40,000,000	40,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0.235)	(0.059)	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

ان الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من (خسارة) السنة .

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

26- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة وأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين. يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي ملخص الارصدة من اطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :

2013 المعدلة	2014	طبيعة العلاقة	أ- مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
دينار اردني	دينار اردني		
7,697,826	7,781,127	شركة حليفة	شركة بولاريس
5,393,115	5,393,115	شركة حليفة	شركة ميادين للاستثمارات *
2,445,347	2,445,347	مساهم	شركة المستثمرون العرب المتحدون
2,000,000	2,000,000	شركة مساهم بها من قبل هيثم الدحلة	الشركة المتناسقة للاستثمار
59,544	59,544	مساهم	الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
714,212	714,212	مساهم	شركة واحة الخليج للاستثمار والادارات العقارية
8,606	8,606	شركة مستثمر بها	شركة الباحة للاستثمارات
3,136	3,136	رئيس مجلس الادارة السابق	هيثم الدحلة
73,534	73,534		شركة المستثمرون والشرق الغربي الصناعية العقارية
11,348	11,348		اخرى
18,406,668	18,489,969		الاجمالي

* يمثل المبلغ اعلاه الدفعات المحولة الى الشركة الحليفة ميادين للاستثمارات لتمويل مشروع عقاري في دولة الامارات العربية المتحدة ، قامت الشركة الحليفة ميادين للإستثمارات بتقويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لضمان حق الشركة من خلال تسجيل قضية قانونية لدى المحاكم المختصة في الإمارات العربية المتحدة خلال عام 2014 للمطالبة بقيمة المبالغ المدفوعة على حساب هذه الاستثمارات بالإضافة إلى الفوائد القانونية ، ولا تزال القضية منظورة لدى المحاكم المختصة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة .

2013	2014	ب- مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقة
دينار اردني	دينار اردني	
2,454,048	2,454,048	مملوكة للمستثمرون العرب المتحدون
47,838	47,838	شركة حليفة
2,501,886	2,501,886	الاجمالي

ج- ضمان قرض الشركة الحليفة

قامت الشركة بضمان قرض شركة بولاريس للاستثمار الممنوح من قبل بنك لبنان والمهجر البالغ 84,953,000 دينار عن طريق رهن 4 مليون سهم من استثمار الشركة في اسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون ، بالإضافة الى رهن اراضي بقيمة 9,371,985 دينار

تم خلال العام 2014 تبليغ الشركة بالقضية المرفوعة من قبل بنك لبنان والمهجر على شركة بولاريس وعلى كفلاء قرض بولاريس

د- رواتب ومنافع أخرى

بلغت رواتب ومكافآت ومنافع أخرى الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة 78,200 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 .

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

27- القضايا المرفوعة على الشركة

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة على الشركة حسب كتب المحامين المستلمة

*** القضايا المرفوعة على الشركة من بنك الاسكان**

- هناك قضية رقم (2011/ 2796) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة القرض البالغ 7,669,921 دينار وقد صدر قرار بالزام الشركة بقيمة المطالبة ، وتم استئناف القرار من قبل الشركة لدى محكمة استئناف عمان تحت الرقم 8772 / 2012 وقد قررت محكمة الاستئناف تكليف الشركة بدفع فرق رسم بخصوص الحجز التحفظي ولعد رغبة الشركة بدفع تلك الرسوم فتم اسقاط الاستئناف اسقاط مؤقت .

- هناك قضية رقم (2011/ 3460) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة اسناد القرض البالغ 12,342,144 دينار وقد صدر قرار محكمة البداية بالزام الشركة بقيمة سندات القرض البالغة 12,342,144 دينار ، وقامت الشركة باستئناف القرار لدى محكمة الاستئناف تحت الرقم 2014 / 2602 .

*** القضايا المرفوعة على الشركة من شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية**

- هناك شكوى رقم (2012/ 13095) مرفوعة من شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وموضوعها المطالبة بقيمة شيكات لا يقابلها رصيد بمبلغ 18,964,935 دينار ولا زالت القضية منظورة امام المحكمة . وحسب كتاب محامي الشركة ان الشركة بحاجة الى اثبات ان الارض موضوع الشيكات لم تسجل باسم شركة العرب للتنمية العقارية ، وبذات الوقت ان هذه الارض بيعت الى طرف اخر وان الشكوى كيدية ولدينا من الوقائع والمستندات ما يثبت ذلك لاقامة دعاوي مدنية وجزائية ودعوى محاسبة

هناك شكوى رقم (2012/ 130325) مرفوعة من شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وموضوعها المطالبة بقيمة شيكات مرتجعة بمبلغ 5 669,058 دينار والتي تمثل قيمة اراضي مباعه من المدعية الى المدعى عليها ، الا ان هذه الاراضي لم تسجل باسم المدعى عليها ولا زالت الدعوى منظورة امام المحكمة .

وحسب كتاب محامي الشركة ان كافة الوقائع والبيانات تؤكد ان هذه الشكوى كيدية .

*** القضايا المرفوعة على الشركة من واحة الخليج**

هناك دعوى حقوقية رقم 364/2012 مرفوعة من شركة واحة الخليج للمطالبة بمبلغ مليون دينار والفوائد وتعويض بمبلغ مليون دينار ، وقد قامت الشركة بتقديم ادعاء بالتقابل للمطالبة بمبلغ 796,189 دينار بتاريخ 6/11/2012 وما زالت الدعوى منظورة امام المحكمة

تم خلال عام 2016 عمل تسوية مع شركة واحة الخليج على دفعات زيادة راس المال على النحو الاتي (تسجيل مبلغ 600,000 دينار اردني في شركة ميادين وذلك بتحويل المبلغ من جاري شركة العرب للتنمية العقارية الى جاري شركة واحة الخليج في حسابات شركة ميادين وذلك عن طريق حوالة حق مشروطة بتحصيل مبالغ القضية المرفوعة في الامارات على الشركة الخليجية ، اما في حالة لم يتم تحصيل المبالغ من شركة ميادين وذلك لتعذر شركة ميادين في الدفع يتم الرجوع الى شركة العرب للتنمية العقارية . ونتج عن التسوية ربح مقداره 400,000 دينار

*** القضايا المرفوعة على الشركة من ضريبة الدخل**

هناك قضية مرفوعة من قبل دائرة ضريبة الدخل على الشركة تتعلق بضريبة الدخل لعامي 2007 و 2008 للمطالبة بمبلغ 1,308,548 دينار و 833,782 دينار على التوالي وقد صدر قرار محمة التمييز حسب كتاب المستشار الضريبي بتاريخ 22 اذار 2016 و المتضمن الزام الشركة بدفع ضريبة دخل 122,320 دينار عن عام 2007 وضريبة دخل 649,190 دينار عن عام 2008

وقد قامت الشركة باثبات هذه المبالغ في القوائم المالية لعام 2016

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

28- ضريبة الدخل

- قامت الشركة بالتوصل إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل لغاية عام 2006.
لم يتم احتساب مخصص لضريبة الدخل للشركة والشركات التابعة للأعوام 2014 وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقا لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.
تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركة عن الأعوام 2009 و 2010 و 2011 ضمن المدة القانونية ولم تقم الدائرة بالتدقيق على حسابات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.
* هناك قضية مرفوعة من قبل دائرة ضريبة الدخل على الشركة تتعلق بضريبة الدخل لعامي 2007 و 2008 وقد صدر قرار محمة التمييز حسب كتاب المستشار الضريبي بتاريخ 22 اذار 2016 و المتضمن الزام الشركة بدفع ضريبة دخل 122,320 دينار عن عام 2007 وضريبة دخل 649,190 دينار عن عام 2008

29- اساس تعديل ارقام المقارنة

تم تعديل بعض ارقام سنة المقارنة نتيجة اثبات بعض العمليات المالية التي حدثت خلال عامي 2012 و 2013 والتي نتجت عن احكام قضائية وبعد ان اكتسبت هذه الاحكام الصفة القطعية .

المركز المالي

2013 قبل التعديل	2013 بعد التعديل	اثر التعديل
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
33,159,925	19,165,463	(13,994,462)
19,898,280	18,406,668	(1,491,612)
11,567,032	5,640,032	(5,927,000)
4,160,677	5,092,677	932,000
15,236,707	13,745,095	(1,491,612)
(33,957,787)	(42,957,249)	(8,999,462)
الاستثمارات العقارية		
ذمم اطراف ذات علاقة مدينة		
اقساط قروض مستحقة		
الحسابات الدائنة المتنوعة		
دفعات على حساب زيادة راس المال		
(الخسائر المترجمة) في نهاية السنة		

قائمة الدخل الشامل

2013 قبل التعديل	2013 بعد التعديل	اثر التعديل
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
-	(8,999,462)	(8,999,462)
(خسائر) اراضي تم التنفيذ عليها		

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

30- المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة للأدوات المالية التي تستخدمها الى المخاطر التالية:

مخاطر السوق

• مخاطر تحويل العملات

إن معظم تعاملات الشركة بالدينار الأردني ومعظم التعاملات الأجنبية تمت بالدولار الأمريكي وسعر صرفه ثابت مقابل الدينار الأردني مما يجعل أثر مخاطر تحويل العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

• مخاطر أسعار الفائدة

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة مثل: البنوك الدائنة والقروض خصوصاً تلك التي تحمل أسعار فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تنشأ هذه المخاطر عن التعامل بالنقد والنقد المعادل والودائع البنكية مع المؤسسات المالية والذمم المدينة، التي قد ينجم عن تخلف أو عجز المدينون و الأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة.

أما بالنسبة للتعاملات مع المؤسسات المالية فإن الشركة تتعامل مع مؤسسات مالية ملىنة.

أما بالنسبة للتعاملات مع العملاء الذين تتعامل معهم الشركة فتلتزم الشركة بسقوف ائتمانية مراقبة للعملاء وتتم متابعة الذمم القائمة بشكل مستمر، وتعتقد إدارة الشركة بأنها معرضة الى مخاطر الائتمان الناجمة عن تراكم بعض الديون التي تعلم الإدارة أن تراكم إنما جاء لظروف خارجة عن إرادة المتعاملين وليس لسوء ائتمان.

أما بالنسبة للأطراف ذات العلاقة فتقوم الإدارة بمتابعة هذه الذمم وسيتم العمل على تسويتها وضبطها.

مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الأول على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

31 كانون الاول 2014

المجموع	اقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
66,392	66,392	الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	شيكات مؤجلة الدفع
7,301,222	7,301,222	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	ذمم أطراف ذات علاقة
4,156,437	4,156,437	الحسابات الدائنة المتنوعة
42,219,804	42,219,804	المجموع

31 كانون الاول 2013 المعدلة

المجموع	اقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
68,652	68,652	الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	شيكات مؤجلة الدفع
5,640,032	5,640,032	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	ذمم أطراف ذات علاقة
5,092,677	5,092,677	الحسابات الدائنة المتنوعة
41,497,114	41,497,114	المجموع

شركة العرب للتنمية العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31- فقرات التحفظ الواردة في تقرير مدقق الحسابات لعام 2013

- 1- يتضمن بند الاستثمار في الشركات الحليفة استثمار المجموعة في شركة ميادين للاستثمارات بمبلغ 5,438,371 دينار والتي تقوم بالاستثمار في مشروع عقاري في دبي. بالإضافة إلى ذلك ، يمثل بند مشاريع تحت التنفيذ البالغ 440,201 دينار كلفة التصاميم ومصاريف أخرى متعلقة بعدد من المشاريع . لم يتم تزويدنا بدراسة حول التدني في قيمة هذا الاستثمار وهذه المشاريع إن وجد وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر على القوائم المالية الموحدة. إن قدرة المجموعة على استرداد كلفة استثماراتها تعتمد على استكمال هذه المشاريع وبيعها بدون خسارة في المستقبل. هذا وقد قامت شركة ميادين للاستثمارات بتفويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لضمان حق الشركة . تم خلال عام 2014 تسجيل قضية قانونية لدى المحاكم المختصة في الإمارات العربية المتحدة للمطالبة بقيمة المبالغ المدفوعة على حساب هذه الاستثمارات بالإضافة إلى الفوائد القانونية ، ولا تزال القضية منظورة لدى المحاكم المختصة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة
- 2- يتضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمار المجموعة في شركة الباحة للاستثمارات بمبلغ 2,000,000 دينار والتي تستثمر في مشروع ابراج مارينا - دبي. لم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار ، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة . هذا وقد قامت شركة الباحة للاستثمارات بتفويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لضمان حق الشركة. وتم خلال عام 2014 تسجيل قضية لدى المحاكم المختصة بالامارات العربية المتحدة
- 3- لم تقم المجموعة بتسجيل حصتها من نتائج أعمال بعض الشركات الحليفة بما يتعارض معايير التقارير المالية الدولية. وذلك لعدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركة
- 4- لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 14,505,531 دينار كما في 31 كانون الأول 2013. وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة أو تحديد قيمة التدني إن وجد
- 5- لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بأرصدة الذمم المدينة والتي بلغ رصيدها 169,781 دينار كما في 31 كانون الأول 2013
- 6- لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كلفتها 33,159,925 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية
- 7- لم يتم تزويدنا بكافة التأييدات البنكية والأرصدة لدى البنوك كما في 31 كانون الأول 2013 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة
- 8- لم تقم المجموعة باحتساب الفوائد المستحقة على القروض وأسناد القروض كما في 31 كانون الأول 2013 والتي تم تسجيل قضايا من قبول البنوك المانحة بخصوصها، وبالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة

32- ارقام المقارنة

تم اعادة تبويب بعض ارقام سنة المقارنة لتتلائم مع ارقام السنة الحالية