RCDV
شركة تطوير العقارات
Real Estate Development Co.

التاريخ: 2014/08/25
الرقم: 2014/224

السادة / هيئة الأوراق المالية – المحترمين.
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد،،

إشارة إلى كتابكم رقم 1900/1/12 بتاريخ 2014/08/19, نود إعلامكم بأن نسخة التقرير السنوي المرسلة إليكم سابقا هي مسودة وذلك لغايات الإسراع في عملية الإفصاح عن البيانات المالية. وعليه، فإننا نرفق لكم نسخة عن التقرير السنوي بعد استكمال أعمال الطباعة وصدوره بصورته النهائية بعد توقيع أعضاء مجلس الإدارة المتواجدين داخل المملكة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

منذر أبو عوض
نائب المدير العام

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان
٢٧ آب ٢٠١٤
الرقم المتسلسل 8948

نسخة : الملف.

REDV
شركة تطوير العقارات
Real Estate Development Co.

شركة تطوير العقارات
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
للسنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١

مجلس الإدارة

الاسم	المنصب
شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس
السيد / عمار وائل عزت السجدي	نائب الرئيس
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م يمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو
معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاة	عضو
شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها السيد / عثمان بن محمد بن عمر باقيه	عضو
شركة أسرار للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / بكر صديق عمر أبو سيدو	عضو
شركة جيمبال القابضة اعتبارا من ٢٠١٣/١٠/١٠ يمثلها السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز اعتبارا من ٢٠١٣/١١/٠٦	عضو
شركة إيوان للإعمار "اعتبارا من ٢٠١٣/١٠/١٠" يمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العدامين "اعتبارا من ٢٠١٣/١٠/٢٩"	عضو
شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو "حتى ٢٠١٣/٠٧/٢١" يمثلها السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز	عضو
معالي الدكتور / محمد محمود خليل الذنيبات حتى "٢٠١٣/٠٨/٢١"	عضو

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

REDY

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام ٢٠١٣.

بالرغم من استمرار تأثر الاقتصاد الأردني والسوق العقاري تحديدا بالضعف، فقد تمكن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من تحقيق انجازات من أهمها:

- ارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية بنسبة بلغت ٢٠٩ % مقارنة بالعام ٢٠١٢.
- ارتفع صافي حقوق مساهمي الشركة بنسبة بلغت (١.٥ %) مقارنة بالعام ٢٠١٢.
- تخفيض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة بلغت ١٢ % مقارنة بالعام ٢٠١٢.
- مواجهة التزامات الشركة تجاه البنوك المحلية والخارجية بالكامل.
- تخفيض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت ١٢.٥ %.
- انخفاض كلفة التمويل مقارنة بالعام السابق بنسبة بلغت ٢٢ %.
- تحقيق صافي أرباح بلغت (٢,٠٨٠,٠١٢) دينار.

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

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

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

نايل الزعبي
رئيس مجلس الإدارة

REDV
شركة تطوير العقارات

١ـ أ. أنشطة الشركة الرئيسية

١. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة و غير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها و القيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
٢. 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.
٣. صيانة و ترميم الأبنية القائمة و تحديثها وتطويرها و ذلك بما يتناسب مع أنظمة و متطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

١.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها و الواقعة في شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة ١٠ موظفين.

١.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (١٨,٧٠١,٥٦١) دينارا.

٢. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- **شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:**
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (٣٤٨) بتاريخ ٢٠٠٤/٠٢/١٦ برأسمال مدفوع قدره (٩,٩٩٦,٠٨٢) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (٧٠ %) 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 (٧٨٠٧) بتاريخ ٢٠٠٣/٠٣/٢٣ برأسمال مدفوع قدره (١٠٠,٠٠٠) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (١٠٠ %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها موظفين اثنين ولا يوجد لديها فروع.

- **شركة إيوان للاستشارات الهندسية**
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (٨٤٣٦٨) بتاريخ ٢٠٠٧/٠٢/٠٧ برأسمال مدفوع قدره (١,٠٠٠) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (١٠٠ %) 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 الحلا لإدارة أصول الاستثمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (١٤٢٣٩) بتاريخ ٢٠٠٧/٠٥/٠٦ برأسمال مدفوع قدره (٣٠,٠٠٠) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (٩٩.٧ %) 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.

REDY

٣.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

العضو	نبذة تعريفية
نايل محمد حمد الزعبي ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري رئيس مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٤٧. • يحمل شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام ١٩٧١. • عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية ١٩٩٠ – ١٩٩٨. • مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل ١٩٩٩ – ٢٠٠٧. • عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الريادية ٢٠٠٠ – ٢٠٠٤. • عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية ٢٠٠٠ – ٢٠٠٥. • عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية ٢٠٠٠ – ٢٠٠٦. • عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر ٢٠٠٣ – ٢٠٠٧. • رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية ٢٠١٠ وحتى الآن.
عمار وائل عزت المسجدي نائب رئيس مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٦٤. • حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام ١٩٩٠. • مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات. • حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد. • مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي. • عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية ٢٠١١ وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات – إنتاج ٢٠١١ – ٢٠١٣. • مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة. • مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الالكترونية.
سالم أحمد جميل الخزاعلة عضو مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٦٣. • يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام ١٩٨٥. • محام ممارس ١٩٨٨ – ١٩٩٩. • مراقب عام الشركات ١٩٩٩ – ٢٠٠٣. • رئيس ديوان المحاسبة ٢٠٠٣ – ٢٠٠٥. • وزير تطوير القطاع العام ووزير الصناعة والتجارة ٢٠٠٥ – ٢٠٠٧. • رئيس ديوان المظالم عام ٢٠٠٨. • وزير دولة للشؤون القانونية ٢٠٠٨ – ٢٠٠٩. • 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 ٢٠١٢ وحتى الآن.
سالم دياب حسن نصار ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٤٧. • يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام ١٩٧١. • عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات – الكويت ١٩٧١ – ١٩٧٥. • رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة – الكويت ١٩٧٥ – ١٩٨١. • مدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية ١٩٨١ – ١٩٩٠. • أمضى خمس سنوات منذ ١٩٩٠ – ١٩٩٥ في التجارة الحرة. • مدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ١٩٩٥ – ٢٠١٠. • عضو هيئة مديرين في شركة أسيا للوساطة المالية ٢٠٠٥ – ٢٠٠٧. • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات ٢٠٠٦ وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ٢٠١٢ وحتى الآن.

عبد الحميد محمد ديب محرز ممثل شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو ممثل شركة جيميال القابضة عضو مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٧٦, يحمل شهادة البكالوريوس في علوم الأحياء - ١٩٩٩ / الجامعة الأمريكية في بيروت. • يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال بامتياز عام ٢٠٠٢ – الجامعة اللبنانية الأميركية. • حائز على شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من معهد CFA – الولايات المتحدة الأمريكية ٢٠٠٥. • محلل مالي أول في قسم إدارة الأصول في الشركة الأولى للاستثمار – الكويت ٢٠٠٢ – ٢٠٠٣. • مساعد نائب الرئيس في وحدة تطوير الأعمال / إدارة الاستثمارات البنكية في شركة بيت الاستثمار العالمي- الكويت ٢٠٠٣ – ٢٠٠٥. • نائب رئيس إدارة الاستثمارات البنكية في شركة كامكو - الكويت ٢٠٠٥ – ٢٠١١. • نائب رئيس أول في قسم ادارة الاصول – الحالات الخاصة في شركة جلوبل. • عضو مجلس إدارة شركة المنارة للتأمين. • عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار. • عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للصناعات الاستهلاكية – الكويت. • عضو مجلس إدارة شركة المزايا القابضة – الكويت. • عضو مجلس إدارة شركة جاي اس جلوبل للوساطة المالية – الباكستان. • عضو مجلس إدارة شركة التسهيلات الأردنية التجارية. • عضو مجلس إدارة شركة الامتيازات الخليجية القابضة – الكويت. • عضو مجلس إدارة مجموعة ارزان للاستثمار والتمويل – الكويت.
بكر صديق عمر أبو سيدو ممثل شركة اسرار للاستثمارات العقارية عضو مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٧٨. • عضو مجلس إدارة شركة جراسا للتأمين ١٩٩٩ – ٢٠٠٩. • نائب رئيس مجلس إدارة ومدير عام مجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) ٢٠٠٠ – ٢٠٠٨. • عضو لجنة الاستثمار والتدقيق لمجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) ٢٠٠٣ – ٢٠٠٩. • مدير عام شركة سيليكت نوثريكوم للانتاج الزراعي والأعلاف (رومانيا) ٢٠٠٥ – وحتى الآن.
خلدون حسين محمد القضاة ممثل شركة إيلاف للاستثمارات العقارية عضو مجلس الإدارة	• مواليد ١٩٦٦, حاصل على بكالوريوس إدارة عامة منذ عام ١٩٨٨. • موظف تطوير إداري – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ١٩٩٣ – ٢٠٠٤. • رئيس قسم التدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٤-٢٠٠٥. • مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٥. • مساعد مدير دائرة الأرشفة الالكترونية – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦. • مساعد مدير دائرة رسم السياسات والدراسات – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٦. • مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧. • مدير مديرية التدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠٠٧ - ٢٠١١. • مدير إدارة العمليات – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ٢٠١١ وحتى الأن. • عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية. • رئيس لجنة التدقيق في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ٢٠١١ وحتى الأن. • عضو لجنة الترشيحات والمكافئات في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ٢٠١١ وحتى الأن.
عبد الوهاب عبد الله سليمان العدامين ممثل شركة إيوان للإعمار عضو مجلس الإدارة اعتبارا من ٢٠١٣/١٠/٢٩	• مواليد ١٩٥٣ ويحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق ١٩٧٧. • موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان ١٩٧٧-١٩٨٠. • مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / السعودية ١٩٨٠-١٩٨٧. • عضو في نقابة المحاميين الأردنيين محام مزاول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية ١٩٨٧ وحتى الأن. • عضو في جمعية المحاميين الشرعية ومحام مزاول لدى المحاكم الشرعية والكنسية في الأردن ١٩٩٠ وحتى الأن. • عضو في جمعية بيروت العربية وعضو في لجنة المحكمين العرب. • مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للهندسة والتعهدات. • مستشار قانوني لدى شركة المنتصر للإسكان. • مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر للإسكان.

محمد محمود خليل الذنيبات

عضو مجلس الإدارة
حتى ٢٠١٣/٠٨/٢١

- مواليد ١٩٥٠.
- يحمل شهادة البكالوريوس في العلوم السياسية والاقتصاد من الجامعة الأردنية ١٩٧٥.
- يحمل شهادة الماجستير في الإدارة العامة من جامعة جنوب كاليفورنيا ١٩٧٩.
- يحمل شهادة الماجستير في العلوم السياسية من جامعة جنوب كاليفورنيا ١٩٨١.
- يحمل شهادة الدكتوراه في الإدارة (تخطيط موارد بشرية) من جامعة جنوب كاليفورنيا ١٩٨٢.
- رئيس لجنة الرئاسة وعضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية ١٩٩٣-١٩٩٨.
- رئيس الجمعية العمومية للمنظمة العربية للتنمية الإدارية – جامعة الدول العربية ١٩٩٤-١٩٩٥.
- رئيس هيئة مديرين شركة المستشارون العرب للاستشارات والاستثمار والدراسات ١٩٩٨-٢٠٠٠.
- عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية – جامعة الدول العربية ٢٠٠٠-٢٠٠٣.
- وزير التنمية الإدارية و وزير الثقافة و وزير البيئة ٢٠٠٠ – ٢٠٠٣.
- عضو مجلس أمناء جامعة عمان العربية ٢٠٠١ – ٢٠٠٤.
- عضو مجلس أدارة شركة الاتحاد للتعليم والاستثمار ٢٠٠٤ – ٢٠٠٥.
- عضو مجلس أدارة شركة الصقر للاستثمارات المالية ٢٠٠٤ – ٢٠٠٥.
- رئيس معهد الدراسات لبناء القدرات المؤسسية ٢٠٠٤ – ٢٠٠٦.
- وزير تطوير القطاع العام و وزير الشؤون البرلمانية ٢٠٠٦ – ٢٠٠٧.
- عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية – جامعة الدول العربية ٢٠٠٦ – ٢٠٠٧.
- رئيس لجنة قطاع العلوم الإدارية والمالية والاقتصادية / المجلس الأعلى للعلوم والتكنولوجيا ٢٠٠٩ – ٢٠١٠
- عضو مجلس أمناء جامعة آل البيت.
- رئيس مركز عمان للتحكيم.

عثمان بن محمد بن عمر بافقيه

ممثل شركة البادية للأبراج العقارية
عضو مجلس الإدارة

- مواليد ١٩٦٠/١٢/١٩.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارولينا الشمالية ١٩٨٣.
- تدرج في عدة مناصب في البنك السعودي الأمريكي منذ ١٩٨٣ – ١٩٩٥ حتى شغل منصب مدير أول مسئول عن تسهيلات عملاء الشركات.
- رئيس الدائرة التجارية في البنك الأهلي التجاري – السعودية ١٩٩٥ – ١٩٩٧.
- مدير مكتب نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي التجاري – السعودية ١٩٩٧ – ١٩٩٩.
- رئيس عام للمكتب " المكتب الخاص لعبد الرحمن وسلطان خالد بن محفوظ" – السعودية ١٩٩٩ – ٢٠٠٠.
- المدير التنفيذي لشركة المرجان للأعمال التجارية والصناعية ٢٠٠٠ – ٢٠٠٢.
- مدير المحفظة العقارية لمجموعة المرجان ٢٠٠٢ – ٢٠٠٣.
- نائب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان – الأردن ٢٠٠٠ – ٢٠٠٩.
- رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لإنتاج الأحبار – السعودية ٢٠٠١ – ٢٠٠٤.
- المدير التنفيذي - رئيس مجلس إدارة شركة المفتاح لتأجير السيارات – السعودية ٢٠٠٣ – ٢٠٠٤.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة النخبة للخدمات المالية - عمّان منذ عام ٢٠٠٤ وحتى الآن.
- الرئيس التنفيذي - شركة مركز المرجان الطبية – السعودية ٢٠٠٤-٢٠٠٧.
- عضو مجلس إدارة شركة المرشحات الطبية – السعودية ٢٠٠١ - ٢٠٠٨
- المدير التنفيذي لشركة المرجان الوقائية للصيانة والتشغيل – السعودية ٢٠٠٨ – ٢٠٠٩.
- مدير عام مؤسسة عبد الرحمن خالد بن محفوظ – السعودية ٢٠٠٨ – ٢٠٠٩.
- مستشار الملاك في شركة المرجان للاستثمارات الخاصة – السعودية ٢٠٠٩ وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة شركة أسمنت حائل - المملكة العربية السعودية منذ عام ٢٠٠٩ وحتى الآن.
- عضو لجنة التدقيق والمراقبة بشركة أسمنت حائل.
- عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بشركة أسمنت حائل.

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

منذر نعمان فايز أبو عوض

نائب المدير العام
أمين سر مجلس الإدارة

- مواليد ١٩٦٨ وحاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام ٢٠٠٥.
- رئيس قسم شؤون المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية ١٩٩٢ ـ ١٩٩٦.
- محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع.م ١٩٩٦ ـ ١٩٩٩.
- رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات ١٩٩٩ ـ ٢٠٠٦.
- مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات ٢٠٠٦ ـ ٢٠١٠.
- نائب المدير العام للشئون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري من العام ٢٠١٠ وحتى تاريخه.
- ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
- ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية

٤. كشف المساهمين الذين يملكون ٥ % من الأسهم أو أكثر

ت	اسم المساهم	٢٠١٣		٢٠١٢	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
١	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م	٣٤,٦٤٦,٥٩٤	٣٧.٨٦	٣٤,٦٤٦,٥٩٤	٣٧.٨٦
٢	شركة جيميال القابضة	١٨,٥٢٠,٣٥٨	٢٠.٢٤	١٨,٥٢٠,٣٥٨	٢٠.٢٤
٣	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧.٦٥	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧.٦٥
٤	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	٥,١٠٠,٠٠٠	٥,٥٧	٥,١٠٠,٠٠٠	٥,٥٧

٥. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضا 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.

٦. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

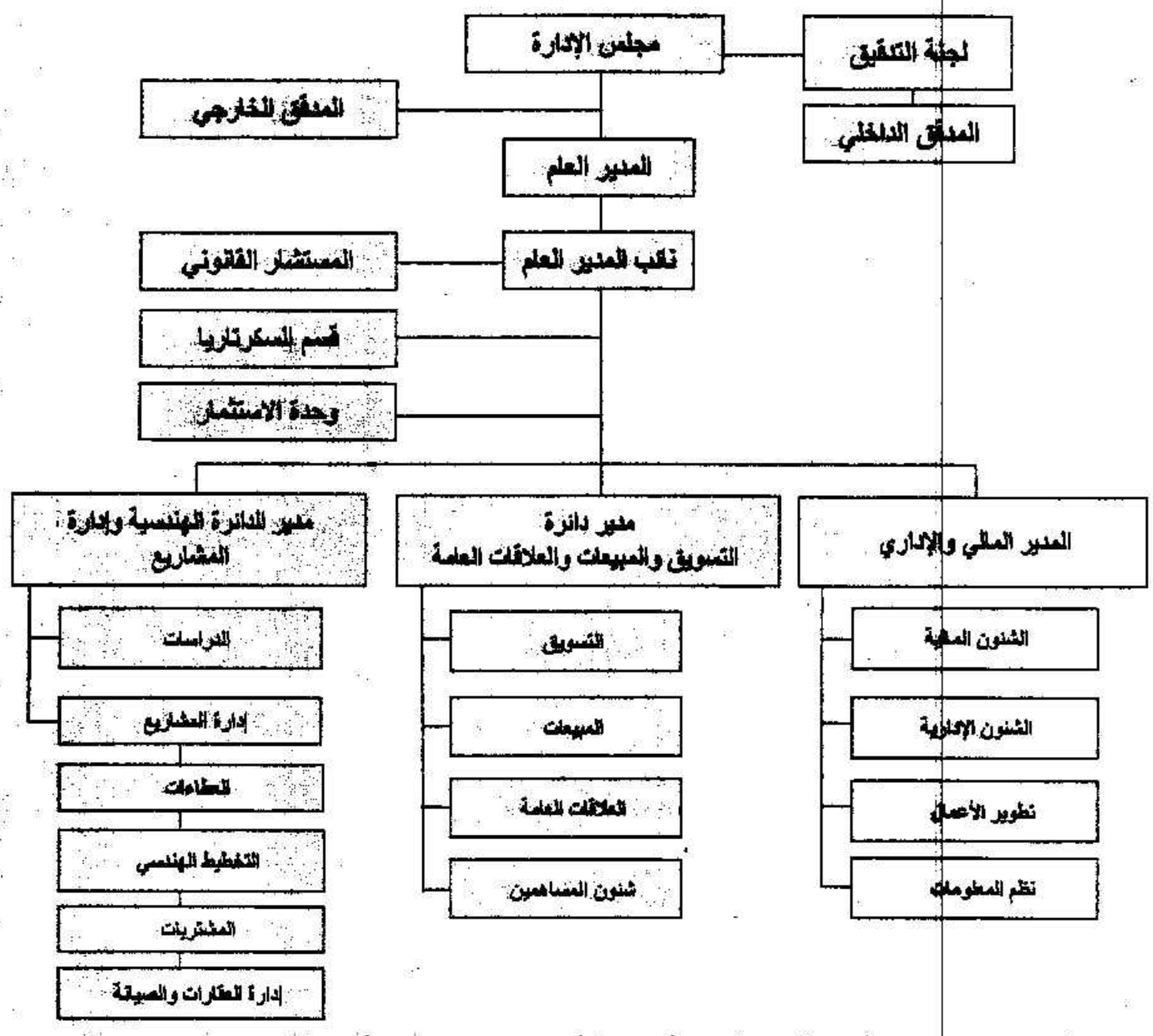
٧. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- 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.

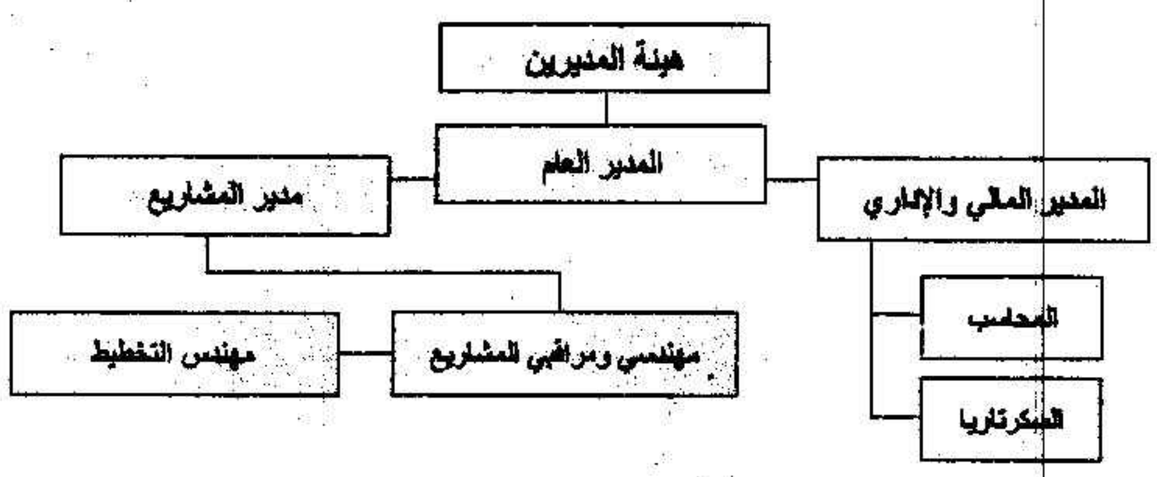
٨. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- 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.

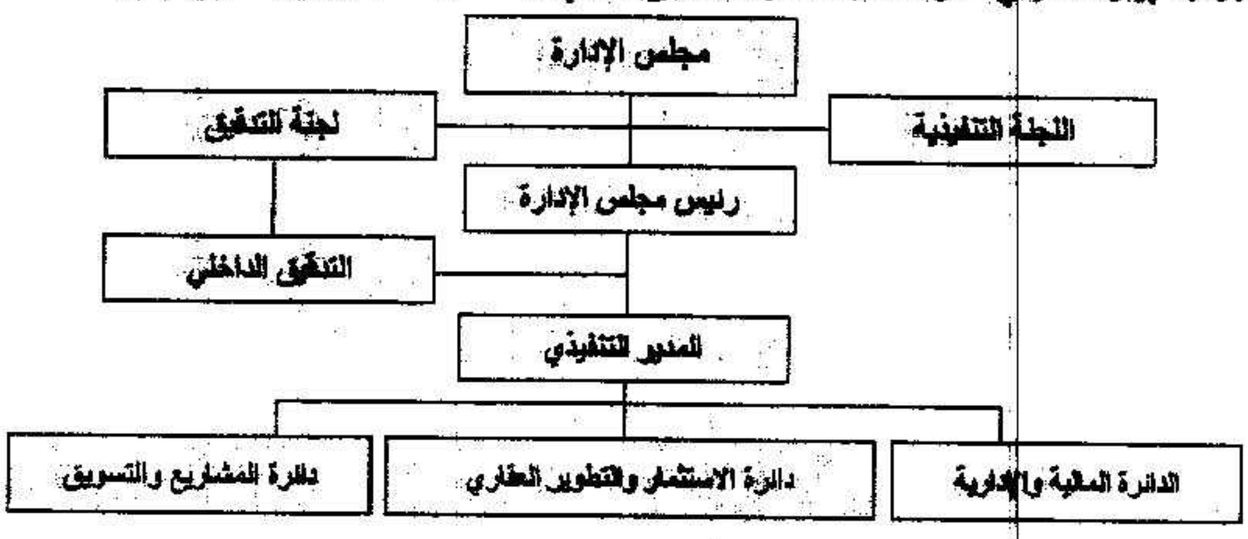
٩.أ.١. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



٩.أ.٢. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



٩.أ.٣. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



٩.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	٠	٠	٠	٠	٠
ماجستير	٠	١	٠	٠	٠
دبلوم عالي	٠	٠	٠	٠	٠
بكالوريوس	٤	٠	٠	٢	٠
دبلوم	٠	٠	٠	٠	٠
ثانوية عامة	٢	١	٠	٠	٠
أقل من ثانوية عامة	٤	٠	٠	٠	٠
الإجمالي	١٠	٢	٠	٢	٠

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

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية ٢٠١٣.

١٠. 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.

١١. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

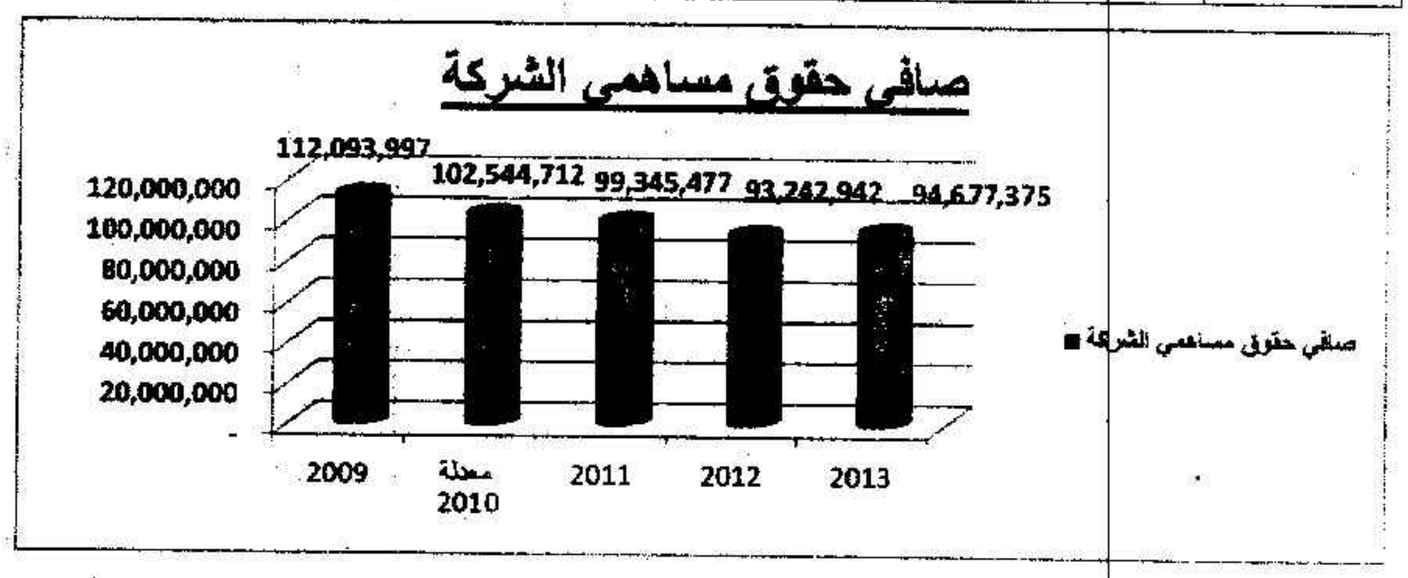
- ارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية بنسبة بلغت ٢٠٩ % مقارنة بالعام ٢٠١٢.
- ارتفاع صافي حقوق مساهمي الشركة بنسبة بلغت (١.٥ %) مقارنة بالعام ٢٠١٢.
- انخفاض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة بلغت ١٢ % مقارنة بالعام ٢٠١٢.
- تمكن الشركة خلال العام ٢٠١٣ من تخفيض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت ١٢.٥ % عن العام ٢٠١٢ مما أدى الى انخفاض كلفة التمويل مقارنة بالعام السابق بنسبة بلغت ٢٢ %.
- بيع الجزء المملوك للشركة في مجمع تطوير العقارات التجاري بقيمة (٥,٢٥٠,٠٠٠) دينار وبربح بلغت نسبته (١٢٦ %) عن صافي القيمة الدفترية.

١٢. 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.

١٣. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

السنة المالية	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(١٥,٥١٤,٩١٣)	(٦,٨٣٨,٩٥٨)	(٢,٣٢٤,٥١٧)	(٦,٢٣٤,٢٨٥)	١,٤٤٦,٨٩٧
الأرباح الموزعة	٠	٠	٠	٠	٠
الأرباح المرسملة	٠	٠	٠	٠	٠
توزيع أسهم مجانية	٠	٠	٠	٠	٠
صافي حقوق مساهمين الشركة	١١٢,٠٩٣,٩٩٧	١٠٢,٥٤٤,٧١٢	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	٩٤,٦٧٧,٣٧٥
سعر الورقة المالية	٠.٤٣٠	٠.٣٤٠	٠.٢١٠	٠.٢١٠	٠.٢٠٠



١٤. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

	المؤشر المالي	٢٠١٣	٢٠١٢
١	نسبة التداول	٣.٩٣	١.٤٨
٢	نسبة العائد على الأصول	١.٣٠%	-٤.٤٥%
٣	نسبة العائد على حقوق المساهمين	١.٥٠%	-٦.٦٩%
٤	حصة السهم من الربح (الخسارة)	٠.٠١٧	(٠.٠٧٢)
٥	الالتزامات إلى حقوق الملكية	٤٣.٠٠%	٥٢.١٤%
٦	معدل المديونية	٤.٥٠%	١٤.٨٥%
٧	قيمة السهم الدفترية	١.٠٣٥	١.٠١٩

١٥. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

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

١٦. أتعاب التدقيق للعام ٢٠١٣ 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	١٠,٤٤٠
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	١١,٦٠٠
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	٥٨٠
شركتي إيوان للإعمار وللاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	٢,٣٢٠

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

عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٣ العدد	٢٠١٣ النسبة %	٢٠١٢ العدد	٢٠١٢ النسبة %
١ شركة الوجه العقاري الاستثماري	رئيس المجلس	الأردنية	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل رئيس المجلس	الأردنية	٠	٠	٠	٠
٢ عمار وائل عزت السجدي	نائب رئيس المجلس	الأردنية	١٠,٠٠٠	٠.٠١	١٠,٠٠٠	٠.٠١
٣ شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	الأردنية	٣٤,٦٤٦,٥٩٤	٣٧.٨	٣٤,٦٤٦,٥٩٤	٣٧.٨
سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو	الفلسطينية	٠	٠	٠	٠
٤ شركة جيمبال القابضة	عضو اعتبارا من ٢٠١٣/١٠/١٠	البحرينية	١٨,٥٢٠,٣٥٨	٢٠.٢٤	١٨,٥٢٠,٣٥٨	٢٠.٢٤
عبد الحميد محمد ديب محرز	ممثل عضو	اللبنانية	٠	٠	٠	٠
٥ شركة البادية للأبراج العقارية	عضو	الأردنية	٥,١٠٠	٠.٠٠٥	٥,١٠٠	٠.٠٠٥
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	ممثل عضو	السعودية	٠	٠	٠	٠
٦ شركة إيلاف للاستثمارات العقارية	عضو	الأردنية	٥,١٠٠	٠.٠٠٥	٥,١٠٠	٠.٠٠٥
خلدون حسين محمد القضاة	ممثل عضو	الأردنية	٠	٠	٠	٠
٧ شركة أسرار للاستثمارات العقارية	عضو	الأردنية	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥	٧٣,٠٠٠	٠.٠٨
بكر صديق عمر أبو سيدو	ممثل عضو	الأردنية	٠	٠	٠	٠
٨ سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	الأردنية	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥
٩ شركة إيوان للإعمار	عضو اعتبارا من ٢٠١٣/١٠/١٠	الأردنية	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥	٠	٠
عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	ممثل عضو اعتبارا من ٢٠١٣-١٠-٢٩	الأردنية	٥٥,٠٠٠	٠.٠٦	٢٥,٠٠٠	٠.٠٢
* شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	عضو حتى ٢٠١٣/٠٧/٢١	البحرينية	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥	٥,٠٠٠	٠.٠٠٥
* محمد محمود خليل الذنيبات	عضو حتى ٢٠١٣/٠٨/٢١	الأردنية	٧٥,٠٠٠	٠.٠٨	٧٥,٠٠٠	٠.٠٨

١٧.أ.ثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها ٢٠١٣	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها ٢٠١٢
شركة الوجه العقاري الاستثماري	الرئيس	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
عمار وائل عزت السجدي	نائب الرئيس	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	الأردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
		شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	الأردنية	٥,١٠٠	٥,١٠٠
		شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	٥,١٠٠	٥,١٠٠
		الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م	الأردنية	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
		شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م	الأردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
		شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م	الأردنية	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
شركة جيمبال القابضة	عضو	شركة المنارة للتأمين م.ع.م	الأردنية	٠	٠
شركة إيوان للإعمار	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة أسرار للاستثمارات العقارية	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	عضو حتى ٢٠١٣/٠٧/٢١	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
محمد محمود خليل الذنيبات	عضو حتى ٢٠١٣/٠٨/٢١	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
عبد الحميد محمد ديب محارز	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
بكر صديق عمر أبو سيلو	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
عثمان بن محمد بن عمر بلقيه	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
خلدون حسين محمد القضاة	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
عبد الوهاب عبدالله العدامين	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	شركة النخبة للخدمات المالية ذ.م.م	الأردنية	٠	٠

١٧.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم شخصيا ٢٠١٣	عدد الأسهم شخصيا ٢٠١٢
منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام	الأردنية	٠	٠

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

١٧. 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.

١٨. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (منفق)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
نايل محمد حمد الزعبي	الرئيس	-	٥,٤٠٠	١,٨٠٠	-	-	٧,٢٠٠
عصام وائل عزت السجدي	نائب الرئيس	-	٥,٤٠٠	١,٨٠٠	-	-	٧,٢٠٠
سالم احمد جميل الخزاعلة	عضو	-	٥,٤٠٠	١,٨٠٠	-	-	٧,٢٠٠
محمد محمود خليل التتيبات	عضو حتى ٢٠١٣/٠٨/٢١	-	٤,٥٩٤	-	-	-	٤,٥٩٤
عبد الحميد محمد ذيب محرز	عضو	-	٢,٦٤٥	٧٢٠	-	-	٣,٣٦٥
بكر صديق عمر ابو سيدو	عضو	-	٣,٦٠٠	١,٢٠٠	-	-	٤,٨٠٠
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	عضو	-	٥,٤٠٠	١,٨٠٠	-	-	٧,٢٠٠
خلدون حسين محمد القضاة	عضو	-	٣,٦٠٠	١,٢٠٠	-	-	٤,٨٠٠
سالم ذياب نصار	عضو	-	٣,٦٠٠	١,٢٠٠	-	-	٤,٨٠٠
عبد الوهاب عبدالله سليمان العداسين	عضو اعتبارا من ٢٠١٣-١٠-٢٩	-	-	٨١٣	-	-	٨١٣
المجموع		-	٣٩,٦٣٩	١٢,٣٣٣	-	-	٥١,٩٧٢

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	٥٤,٠٠٠	٢,٦٤٠	-	-	١,٣٥٠	٥٧,٩٩٠
المجموع		٥٤,٠٠٠	٢,٦٤٠	٠	٠	١,٣٥٠	٥٧,٩٩٠

١٩. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٣.

٢٠. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

- يبين الجدول التالي اسم الجهة وطبيعة العلاقة وطبيعة التعامل:

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

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

٢٢. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

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

مشاريع الشركة

مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية

- استمرت الشركة في إدارة المبنى بأفضل السبل المتاحة من ناحية الإيرادات والمصروفات حيث حققت وفرا في تكاليف المبنى بلغت (١٥ %) خلال العام ٢٠١٣.
- تم توقيع اتفاقية إعادة هيكلة قرض بنك الاتحاد الوطني أبو ظبي وفقا لما تم طلبه من قبل الشركة بناء على دراسة أداء المبنى بحيث منحت الشركة فترة سماح حتى شهر ٢٠١٥/٣ وأعيد جدولة الدفعات بما يتلاءم والدراسة المقدمة.
- نجحت الشركة في رفع نسبة الاشغال من حوالي (٢٩%) خلال الربع الاول من العام ٢٠١٣ والتي وصلها المبنى نتيجة لانتهاء عقود إيجار لمساحات كبيرة في المبنى إلى حوالي (٤٦%) في نهاية العام .
- تم توقيع اتفاقية تسويق وتأجير وحدات المبنى المملوك للشركة مع إدارة مدينة دبي للرعاية الصحية وذلك بهدف زيادة الجهود لرفع نسبة الإشغال في المبنى إلى الحد الأقصى الممكن.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- نجحت الشركة في رفع صفة الحدائق عن الجزء العلوي من القطعة والبالغ مساحته (٢,٨٣٢) م٢ والحصول على الموافقات الأولية لإعادته إلى تنظيم السكني.
- تم بناء دراسة جدوى للمشروع الإسكاني على القطعة تظهر الجدوى العالية لهذا المشروع ويجري التباحث مع البنوك لتمويله.

مشروع جحرا - ٢٣

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

مشروع سويمة

- تم استكمال الإفراز الخاصة بمشروع السويمة واستكمال إجراءات معاملة الإفراز وتسديد الرسوم كاملة واستكمال معاملة الإفراز.
- نتج عن الإفراز عدد (٧٦) قطعة أرض إضافة إلى الشوارع وقطع الخدمات.
- يجري العمل على التباحث مع جهات تسويقية لتسويق هذه القطع وفقا لمعطيات السوق.

إدارة العقارات:

- وقعت الشركة عقدا لإدارة مجمع تطوير العقارات التجاري مع البنك الأردني الكويتي يقضي بتولي الشركة كافة مهام إدارة التأجير والصيانة وبقيمة (٤٣,٠٠٠) دينار إضافة إلى تغطية نفقات الصيانة والنظافة من قبل البنك.
- ستعمل الشركة خلال المرحلة المقبلة على تفعيل هذا النشاط في الشركة من خلال الحصول على عقود إدارة عقارات جديدة.

REDY

- **أعمال الاندماج**

- يوجد عملية اندماج قانوني بين شركتنا وشركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. وهي قيد التنفيذ ولم تصدر نتائجها النهائية حتى تاريخه حيث لا تزال لجنة الدمج تقوم بأعمال التقييم لموجودات ومطلوبات الشركتين المشتركتين في الاندماج بهدف إعداد تقرير الدمج وعرضه على الجهات الرسمية ذات العلاقة لأخذ الموافقة النهائية عليه ومن ثم الدعوة إلى اجتماع هيئة عامة غير عادية لكلا الشركتين المشتركتين في الاندماج لعرض نتائج أعمال لجنة الدمج عليها واتخاذ القرار المناسب بشأنها.

- يوجد عملية اندماج قانوني بين كل من شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م. وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م هي قيد التنفيذ حيث لم يتم إشهار الشركة الناتجة عن الاندماج بعد. علما بأن شركتنا تمتلك حوالي (٧٠%) من رأسمال شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م. وهو ما يمثل أكبر استثمارات شركتنا قيمة.

- يتوقع أن يكون لهذين الاندماجين أثرا كبيرا على قيم موجودات واستثمارات شركتنا حيث يتوجب علينا أخذ أثر التقييمات التي تنتج عن أعمال لجان الدمج حال المصادقة عليها بشكل نهائي كون هذه اللجان تقوم بتقييم موجودات ومطلوبات كل من شركة تطوير العقارات م.ع.م ، شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م، وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.

- بناء على كل ما تقدم وحرصا على مصلحة مساهمي الشركة وعلى ضرورة إطلاعهم على الوضع المالي الحقيقي لشركتهم بشكل يعكس الوضع الحقيقي لموجودات الشركة واستثماراتها، فإنه قد تعذر على الشركة الإفصاح عن البيانات المالية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ ضمن المدة القانونية.

- تم عقد اجتماعات بين ممثلي شركتنا وممثلي هيئة الأوراق المالية حيث قام ممثلوا هيئة الأوراق المالية بالتأكيد على ضرورة الالتزام بتعليمات الإفصاح الخاصة بالبيانات المالية وعدم قبولهم لأي من المبررات التي تم تفصيلها أعلاه كعذر لعدم الإفصاح عن البيانات المالية. بناء عليه، قامت الشركة بالافصاح عن البيانات المالية للسنة المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١.

- لا تزال الشركة تعمل جاهدة وبالتعاون مع الجهات ذات الاختصاص على إنهاء أعمال الدمج القانوني بين كل من شركة تطوير العقارات م.ع.م. وشركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. وذلك لعكس أثر عملية الاندماج على موجودات ومطلوبات الشركة بكل دقة وشفافية وبما يتفق مع أحكام القانون وتعليمات هيئة الأوراق المالية.

- الإقرارات

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

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

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

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

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

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

القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئيا	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 بموجبهما والإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.		*		سيتم تعديل النظام خلال العام ٢٠١٤ 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 وفقا لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		*		يتم التقيد بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز والمكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية. وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام خلال عام ٢٠١٤.
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 وتقريرا حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقا لمتطلبات القانون.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقا لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقا لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

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

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

فهرس

	صفحة
- تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢٢
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٤
- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٥
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٦
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٧
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٢٨
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	٢٩ - ٤٤

Grant Thornton

المحاسبون العرب
اعضاء في جرانت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٦٥١٥١٦٢٥ (٩٦٢)
فاكس : ٦٥١٥١٦٢٤ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@go.jordan.com

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

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

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

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

مسؤولية مدقق الحسابات
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار اجراءات 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 الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

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

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

Grant Thornton

REDV

فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٦٦١,٣٠٨) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقا للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

٢. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مبلغ (١,٤٤٦,٠٦٢) دينار يمثل نمم وإستثمار في شركة أبراج برادايس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي، ان قدرة الشركة على إسترداد ذلك المبلغ تعتمد على توفير التمويل اللازم لشركة أبراج برادايس لإتمام المشروع، وقدرتها على بيع المشروع في المستقبل.

٣. قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٢ آب ٢٠١٣ الموافقة على السير في إجراءات إندماج الشركة مع شركة العُلا لإدارة أصول الإستثمار محدودة المسؤولية لتأسيس شركة جديدة، هذا ولم يتم إستكمال إجراءات الدمج حتى تاريخ البيانات المالية الموحدة المرفقة.

٤. وافقت الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦ أذار ٢٠١٤ على الإندماج النهائي مع شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تفويض مجلس الإدارة لإتمام إجراءات الاندماج وفقاً لأحكام القانون، هذا ولم يتم الإنتهاء من إجراءات الإندماج حتى تاريخ البيانات المالية الموحدة المرفقة.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بالإعتبار ما ورد في فقرة أساس الرأي المتحفظ.

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

عمان في ٢٣ تموز ٢٠١٤

المهنيون العرب
Grant Thornton

REDV

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

	إيضاح	٢٠١٣	٢٠١٢
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
إستثمارات عقارية	٣	٥٧,٥٩٣,٨٨٩	٦٠,٠٠٣,٦٤٤
ممتلكات ومعدات	٤	٩٦,٢٥٦	٢٧٨,٧٠٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٥	٤,١٢٨,٧٢٠	٤,١٥٣,٥٢٢
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	٦	٣,٤٦٦,١٦٨	٣,٧٥٥,٩٧٧
استثمارات في شركات زميلة	٧	٢,٨٢٢,٥١٧	٣,١٣٨,٧٧١
ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل	٢٧	١٤,١٧٤,٦٥٠	١٤,١٩٤,٧٧٠
عقارات تحت التطوير	٨	٥,٦٦١,٣٠٨	٥,٦٦١,٣٠٨
الشهرة	٩	٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		١٣٣,٢٢٥,٦٩٢	١٣٦,٤٦٨,٨٨١
الموجودات المتداولة			
عقارات جاهزة للبيع	١٠	٢٤,٨٣٥,٣٥١	٢٥,٣٦٣,٥٤٢
أرصدة مدينة أخرى	١١	٨٥,١٩٨	٩٣,١٨٨
ذمم مدينة	١٢	٧٩٥,٠٥٧	٤٤٨,٧٣١
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	٢٧	٣٥٤,٧٨٣	٣٥٤,٧٨٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	١٣	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٦٦٨,٨٧٣
النقد وما في حكمه	١٤	٤٠٩,٤٦٤	٢,١٨٣,١٩٧
مجموع الموجودات المتداولة		٢٨,٦٩٩,٩٩٦	٣١,١١٢,٣١٤
مجموع الموجودات		١٦١,٩٢٥,٦٨٨	١٦٧,٥٨١,١٩٥
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية	١٥		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
علاوة إصدار		٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠
احتياطي إجباري		١٧٦,٤٨٤	٣١,٦٧١
ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم		(٢,٨٩٥,٥٩٤)	(٢,٩٣٢,٩١٠)
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية		(١,٦٤٣,٥٤٧)	(١,٧٦٤,٤٠٩)
خسائر متراكمة		(٤٨,٤٨٤,٩٩٨)	(٤٩,٦١٦,٤١٠)
مجموع حقوق مساهمي الشركة		٩٤,٦٧٧,٣٧٥	٩٣,٢٤٢,٩٤٢
حقوق غير المسيطرين		١٨,٤٢٤,٤٧٠	١٦,٩٠٦,٦٥١
مجموع حقوق الملكية		١١٣,١٠١,٨٤٥	١١٠,١٤٩,٥٩٣
المطلوبات غير المتداولة			
تسهيلات إئتمانية طويلة الاجل	١٦	٣٠,١٩٩,٩٠٦	٣٢,٥٣٨,٩٦٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل	٢٧	١٠,٩٩٢,٧٤٣	١١,٦٦٥,٦٨١
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٤١,١٩٢,٦٤٩	٤٤,٢٠٤,٦٤٩
المطلوبات المتداولة			
تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل	١٦	٣,٠٩٣,٧٢٠	٥,٥٠٩,٦٨٤
ذمم دائنة		٦١٥,٨٩٠	٣٥٦,٠٤٨
إيرادات مقبوضة مقدماً	١٧	٢,٨٣٠,٢٢١	٢,٩٩٢,٠٦٥
مخصص التزامات محتملة	١٨	-	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١٩	١,٠٩١,٣٦٣	١,١٥٢,٨٦٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٧,٦٣١,١٩٤	١٣,٢٢٦,٩٥٣
مجموع المطلوبات		٤٨,٨٢٣,٨٤٣	٥٧,٤٣١,٦٠٢
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		١٦١,٩٢٥,٦٨٨	١٦٧,٥٨١,١٩٥

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

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

(بالدينار الأردني)

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

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

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

(بالدينار الأردني)

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

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

	رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	إحتياطي إجباري	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٢,٩١٠)	(١,٧٦٤,٤٠٩)	(٤٩,٦١٦,٤١٠)	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	١٦,٩٠٦,٦٥١	١١٠,١٤٩,٥٩٣
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	(٣٦,٥١٥)	١,٤٤٦,٨٩٧	١,٤١٠,٣٨٢	٥٦٥,١٣٢	١,٩٧٥,٥١٤
بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	-	-	١٥٧,٣٧٧	(١٥٧,٣٧٧)	-	-	-
ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم	-	-	-	٣٧,٣٤٦	-	(١٣,٢٩٥)	٢٤,٠٥١	(٥,٦٤٥)	١٨,٤٠٦
احتياطي إجباري	-	-	١٤٤,٨١٣	-	-	(١٤٤,٨١٣)	-	-	-
حقوق غير المسيطرين	-	-	-	-	-	-	-	٩٥٨,٣٣٢	٩٥٨,٣٣٢
الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	١٧٦,٤٨٤	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(١,٦٤٣,٥٤٧)	(٤٨,٤٨٤,٩٩٨)	٩٤,٢٧٧,٣٧٥	١٨,٤٢٤,٤٧٠	١١٣,١٠١,٨٤٥
الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٢,٩١٠)	(١,٨٩٦,١٥٩)	(٤٣,٣٨٢,١٢٥)	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	١٧,٩٧١,١٩٦	١١٧,٣١٦,٦٧٣
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	١٣١,٧٥٠	(٦,٢٣٤,٧٨٥)	(٦,١٠٢,٥٣٥)	(١,٠٦٤,٥٤٥)	(٧,١٦٧,٠٨٠)
الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٢,٩١٠)	(١,٧٦٤,٤٠٩)	(٤٩,٦١٦,٤١٠)	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	١٦,٩٠٦,٦٥١	١١٠,١٤٩,٥٩٣

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

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

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

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

REDY

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١ . عـام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها 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 ٢٣ تموز ٢٠١٤، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم اعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقا 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 وفقا لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

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

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

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

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

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

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها:

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

أسس توحيد البيانات المالية

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. اذا 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.

- ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الاردنية الهاشمية.

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك الفعلية	طبيعة النشاط
ايوان للإعمار ذ.م.م	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	بناء إسكانات
ايوان للإستشارات الهندسية (تضامن)	١,٠٠٠	%١٠٠	استشارات هندسية
العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	استثمارات مالية وعقارية
دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٨٣	بناء إسكانات
الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	٩,٩٩٦,٠٨٢	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
دغيليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٥٢	استثمارات مالية وعقارية
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٤٣	استثمارات مالية وعقارية
الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٣٥	استثمارات مالية وعقارية
الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	٧٠٠,٠٠٠	%٣٥	استثمارات مالية وعقارية

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

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. 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 الإدارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الأعمار 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 (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الايرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للإستثمارات 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	٢-١٠%
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠-٢٠%
وسائط نقل	١٥%
أخرى	٩-٢٠%

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 الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقا، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتبارا 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 الاسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقا 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 او الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافا إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقا 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 او جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة الى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

تاريخ الإعتراف 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 الاخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ الى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالا على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافا إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

الشهرة

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

مجموعة الأعمال

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

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

REDY

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى 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 وفقا لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحقت 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 الاجنبية

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 بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة المعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الارباح 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 للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحيانا أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبيا أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة التنزيل لأغراض ضريبية.

REDY

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٣. استثمارات عقارية

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

- يتضمن هذا البند مبنى غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية ١٨,٧٠١,٥٦٢ دينار ممول بموجب عقد تأجير تمويلي سوف تؤول ملكيته الى الشركة بعد انتهاء العقد.
- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكوره أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية ٦,٣٧٩,٠٨٨ دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم 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 للشركات التابعة لها، هذا وقد صدر قرار محكمة البداية بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (٦٩,٨٣٠) دينار، تم الاعتراض لدى محكمة الإستئناف ولم يصدر قرارها حتى تاريخ إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة.

REDY
شركة تطوير العقارات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٤ . ممتلكات ومعدات

	مكاتب وممتلكات أخرى	أجهزة كهربائية ومعدات	وسائط نقل	أخرى	المجموع
الكلفة:					
الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١	٢٣٠,٦٣٩	١٣٧,٧٤٥	١٦٣,٩٧٥	٨٣,٢١٢	٦١٥,٥٧١
إضافات	-	٣٢٢	٢,٠٧٨	-	٢,٤٠٠
تحويل من استثمارات عقارية	٨١,٥٥٠	-	-	-	٨١,٥٥٠
استبعادات	(٢٦٣,٠٥١)	(٧٩,٤٥٧)	(١١,٨٠٠)	(٥,١٨٧)	(٣٥٩,٤٩٥)
الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٤٩,١٣٨	٥٨,٦١٠	١٥٤,٢٥٣	٧٨,٠٢٥	٣٤٠,٠٢٦
الاستهلاك المتراكم:					
الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١	٢٩,١٣٩	١١٧,٢٣٤	١١٩,١٩٩	٧١,٢٩٤	٣٣٦,٨٦٦
استهلاك السنة	٢,٧٩٤	٣,٥٨٩	١١,٠٢١	٣,٠٤٥	٢٠,٤٤٩
استبعادات	(٣١,٤٤٢)	(٦٦,٥٤٦)	(١١,٧٩٨)	(٣,٧٥٩)	(١١٣,٥٤٥)
الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٤٩١	٥٤,٢٧٧	١١٨,٤٢٢	٧٠,٥٨٠	٢٤٣,٧٧٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١	٤٨,٦٤٧	٤,٣٣٣	٣٥,٨٣١	٧,٤٤٥	٩٦,٢٥٦
الكلفة:					
الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١	٢٣٠,٦٣٩	١٣٩,٨٧٠	١٦٣,٩٧٥	٨٣,٦٦٢	٦١٨,١٤٦
إضافات	-	٧٥٠	-	-	٧٥٠
استبعادات	-	(٢,٨٧٥)	-	(٤٥٠)	(٣,٣٢٥)
الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٢٣٠,٦٣٩	١٣٧,٧٤٥	١٦٣,٩٧٥	٨٣,٢١٢	٦١٥,٥٧١
الاستهلاك المتراكم:					
الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١	٢٤,٥٣٤	١١١,٣١٠	١٠٣,٠٧٠	٦٥,٨٥٤	٣٠٤,٧٦٨
استهلاك السنة	٤,٦٠٥	٨,٧٥٥	١٦,١٢٩	٥,٧٦٣	٣٥,٢٥٢
استبعادات	-	(٢,٨٣١)	-	(٣٢٣)	(٣,١٥٤)
الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٢٩,١٣٩	١١٧,٢٣٤	١١٩,١٩٩	٧١,٢٩٤	٣٣٦,٨٦٦
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١,٥٠٠	٢٠,٥١١	٤٤,٧٧٦	١١,٩١٨	٢٧٨,٧٠٥

٥ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

	٢٠١٣	٢٠١٢
أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)	٤,١٢٨,٧٢٠	٤,١٥٣,٥٢٢

٦ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

	٢٠١٣	٢٠١٢
أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن	١,٤٧٨,٨٤٥	١,٧٧٧,٦٠٣
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)	٢٥,١٤٩	١٦,٢٠٠
أسهم غير مدرجة في اسواق مالية (داخل الأردن)	١٣٨,٣٢٤	١٣٨,٣٢٤
صندوق إستثمار مشترك (خارج الأردن)	١,٨٢٣,٨٥٠	١,٨٢٣,٨٥٠
	٣,٤٦٦,١٦٨	٣,٧٥٥,٩٧٧

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

REDV
شركة تطوير العقارات
Real Estate Development Co.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٧. استثمارات في شركات زميلة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	إضافات (إستبعادات)	الحصة من الخسائر	الحصة من التغاير المتراكم في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٥٧٢	-	(٢٩٥)	-	١٢,٢٧٧	غير مدرجة
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٢٠	-	-	-	١٢,٧٢٠	غير مدرجة
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٥٠	-	-	-	١٢,٧٥٠	غير مدرجة
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٨,٧٩٤	-	-	-	٨,٧٩٤	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	٨,٢٨٦	-	(٢٦)	-	٨,٢٦٠	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات ذ.م.م	١	-	-	-	١	غير مدرجة
شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٢,٦٦٥	-	-	-	١٢,٦٦٥	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٣,٢٢١	-	-	-	١٣,٢٢١	غير مدرجة
شركة أسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١,٥٢١	-	(١١٢)	-	١,٤٠٩	غير مدرجة
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٣,٥٥٣	-	-	-	٣,٥٥٣	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,٨٢٥,٤٧٩	(٣٦,٣٤٣)	(٢٢٦,٦٢٨)	٨٣,٠٨٠	١,٦٤٥,٥٨٨	١,١٢٣,٢٤٧
شركة أبراج برديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	١,٢٢٧,٢٠٩	-	(١٣٥,٩٣٠)	-	١,٠٩١,٢٧٩	غير مدرجة
	٣,١٣٨,٧٧١	(٣٦,٣٤٣)	(٣٦٢,٩٩١)	٨٣,٠٨٠	٢,٨٢٢,٥١٧	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٩٧٩,٢٥٨	٩,٩٥٤,٧٠٠	-	(٥٨٩)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٥٤٢,٠٩٦	٢,٥١٦,٦٥٦	-	(١)
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢٥,٥٠١	-	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٣٥	١٠,٠٠٩,٢٢٤	٩,٩٨٣,٧٥٨	-	(١)
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٣,٥١٧	٩,١٢٠,٢٢٨	٥٤٧	(٧٢)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات ذ.م.م	إستشارات وتدريب	%٢٥	٧٠٢,٩٤٣	٢,٤٣٨,٦٥٩	-	(١٣,٩٦٦)
شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٤٧	٢,٧٦٥,٢٢٠	٢,٧٣٨,٤٢١	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٠٤٠,٢٧٣	٢,٠١٣,٨٣٤	-	(١)
شركة أسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٩	٤,٩٥٤,٧٦٦	٤,٩٤٧,٤٨٨	-	(٥٧٩)
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٤	٨,١٦٨,٧٥٧	٨,١٤٢,٥٣٥	-	-
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%٢٦,٨٥	١١,٣٢٦,٣١٣	٤,٥٣٧,٦٨٦	١٤١,٨٦٦	(٩٧٠,١٦٧)
شركة أبراج برديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	إستثمارات عقارية	%٢٥	٦,٩٣٣,١٨٣	٢,٥٦٨,٠٦٧	-	(٥٤٣,٧٢٠)
			٦٦,٥٩١,٠٥١	٥٨,٩٦٢,٠٣٢	١٤٢,٤١٣	(١,٥٢٩,٠٩٦)

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٨ . 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، وفقا للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

٩ . الشهرة

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

١٠ . عقارات جاهزة للبيع

يتضمن هذا البند بعض الأراضي تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٢٢٥,٣٧٣) دينار مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.

١١ . أرصدة مدينة أخرى

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

١٢ . ذمم مدينة

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

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

١٣ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

	٢٠١٣	٢٠١٢
أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن	٢,١٨٦,٢٣١	٢,٦٣٨,٣١٢
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)	٣٣,٩١٢	٣٠,٥٦١
	٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٦٦٨,٨٧٣

١٤ . النقد وما في حكمه

	٢٠١٣	٢٠١٢
النقد في الصندوق	٩٧٦	١,٠٠٠
حسابات جارية لدى البنوك *	١٧٩,٣٣٠	٦٣,١٦١
ودائع لأجل لدى البنوك	٢٢٩,١٥٨	٩٠٣,١٩٣
تامينات نقدية مقابل تسهيلات إئتمانية	-	١,٢١٥,٨٤٣
	٤٠٩,٤٦٤	٢,١٨٣,١٩٧

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

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

١٥ . حقوق الملكية

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

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

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

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

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

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

١٦ . تسهيلات إئتمانية

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

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

١٧ . إيرادات مقبوضة مقدماً

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

١٨ . مخصص إلتزامات محتملة

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

١٩ . أرصدة دائنة أخرى

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

٢٠ . صافي إيرادات المجمعات التجارية

	٢٠١٣	٢٠١٢
إيرادات المجمعات التجارية	٧٨٤,٣١٤	١,٤٦٦,٠٩٩
مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح ٢١)	(٥٤٦,٣٣٩)	(٦٨٤,٨٨٢)
	٢٣٧,٩٧٥	٧٨١,٢١٧

٢١ . مصاريف المجمعات التجارية

	٢٠١٣	٢٠١٢
استهلاكات	٣٣٣,٧٦٧	٣٧٥,٢١٠
رواتب وأجور وملحقاتها	٦,٨٥٥	١٣,٤٦٠
صيانة	٦٣,٥٤٨	٩١,٩٤١
تكييف	٦٧,٦٠٠	٧٢,٨٩٦
مياه وكهرباء	٣١,١٦٤	٤٥,٠٦٢
أتعاب إدارة	١٥,٥٢٨	٣٣,٥٨٢
رسوم حكومية	١٣,٧٨٢	٢٥,٩٤٢
متفرقة	١٤,٠٩٥	٢٦,٧٨٩
	٥٤٦,٣٣٩	٦٨٤,٨٨٢

٢٢ . صافي أرباح (خسائر) بيع عقارات وأراضي

	٢٠١٣	٢٠١٢
مبيعات عقارات و أراضي	٥,٥١٢,٥٤٦	٦,٤٠٤,٥٩٥
كلفة مبيعات عقارات و أراضي	(٢,٦١٣,٣٩٠)	(٩,٢٦٨,٠٤٨)
رسوم حكومية وغرامات	(١٩٨,٩٣١)	(٦١٥,٠١٥)
	٢,٧٠٠,٢٢٥	(٣,٤٧٨,٤٦٨)

٢٣ . مصاريف إدارية

	٢٠١٣	٢٠١٢
رواتب وأجور وملحقاتها	٢٠٧,٧٧٢	٢٩٢,١٣٨
أتعاب مهنية	٧٧,١٩٠	١١١,٤٠٩
بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	٦٦,٧٢٢	٤٦,٦٢٨
رسوم واشتراكات	٥٣,٠٤٧	٤٥,٢٠٣
استهلاكات	٢٠,٤٥٠	٣٥,٢٥٢
سفر وتنقلات	١٠,٧٠٤	١٣,٨٤٢
إجتماعات الهيئة العامة	٩,٦٤٢	١٠,٧٥٣
بريد و هاتف	٤,٢٧٤	٥,٩٩١
محروقات وصيانة سيارات	٤,١٠٠	٧,٩٢١
مياه وكهرباء	٢,٦٢٧	٥,٢٤٠
قرطاسية	٤٦٠	١,٢٦٦
ديون مشكوك في تحصيلها	-	٧,٠٤٦
متفرقة	٧٣,٥٦٧	٢١,٦٣٦
	٥٣٠,٥٥٥	٦٠٤,٣٢٥

٢٤ . صافي إيرادات ومصاريف أخرى

	٢٠١٣	٢٠١٢
فروقات تقييم عملة	(٢٤,٨٠٢)	(٣٦,٣٧٦)
فوائد ودائع بنكية	٣٦,٧٤٢	٥٨,٨٠٦
أرباح بيع ممتلكات ومعدات	٢٣٥,٥٢٧	١٠٣
متفرقة	٣٩,٠١٢	٢٧
	٢٨٦,٤٧٩	٢٢,٥٦٠

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

	٢٠١٣	٢٠١٢
ربح (خسارة) السنة العائدة لمساهمي الشركة	١,٤٤٦,٨٩٧	(٦,٢٣٤,٢٨٥)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	٨٦,٣٧٦,٧٢٤	٨٦,٣٢٧,٠٠٠
	٠,٠١٧	(٠,٠٧٢)

٢٦ . الوضع الضريبي

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

٢٧ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم	
				مدين	دائن
المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٢٩٢,٤٦٣	-
الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٠٠٥,٧٩٧	-
جنة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣,٤٩٢,٣٨٠	-
الإستثمارية العتيقة ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١٤٥,٧١٥	-
التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	١,٠٠٠	تمويل نشاطات	١,٤٧٥,١٨٩	-
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٢٥٧,٢٢١	-
بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣,٤٣٤,٧٧٦	-
أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٥٠٠	تمويل نشاطات	٩٥٩,١٠١	-
القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,١١٢,٠٠٨	-
الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	١٣,٤٥٥	تمويل نشاطات	-	١٠,٩٧٨,٩٢٤
واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	-	١٣,٨١٩
أبراج برادايس للإستثمارات العقارية م.خ.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣٥٤,٧٨٣	-
				١٤,٥٢٩,٤٣٣	١٠,٩٩٢,٧٤٣

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

٢٨ . القطاعات التشغيلية

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

	٢٠١٣		٢٠١٢	
	داخل المملكة	خارج المملكة	داخل المملكة	خارج المملكة
الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية	(٥٠٥,٠٥١)	(٢٥١,٤٣٠)	٩٣٤,٤١٥	(١٠٢,٨٩٨)
الأرباح (الخسائر) المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات	٢,٧٥٧,٠٥٧	١٨١,١٤٣	(٤,٤٤٩,٨٩٨)	٦٦٣,٢٧٣
موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية	٤,٩٨٠,٣٢٩	٧,٦٥٧,٢١٩	٥,٨٦٧,٥٣١	٧,٨٤٩,٦١٢
موجودات نشاط الاستثمار في العقارات	٦٩,٣٨٨,٩٨٦	١٨,٧٠١,٥٦٢	٧٢,٠١٤,٨٢٦	١٩,٠١٣,٦٦٨

٢٩ . الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهريا 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.

٢٠١٣	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٢,٢٢٠,١٤٣	٤,١٢٨,٧٢٠	-	٦,٣٤٨,٨٦٣
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	١,٥٠٣,٩٩٤	١,٨٢٣,٨٥٠	١٣٨,٣٢٤	٣,٤٦٦,١٦٨
	٣,٧٢٤,١٣٧	٥,٩٥٢,٥٧٠	١٣٨,٣٢٤	٩,٨١٥,٠٣١

٢٠١٢	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٢,٦٦٨,٨٧٣	٤,١٥٣,٥٢٢	-	٦,٨٢٢,٣٩٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	١,٧٩٣,٨٠٣	١,٨٢٣,٨٥٠	١٣٨,٣٢٤	٣,٧٥٥,٩٧٧
	٤,٤٦٢,٦٧٦	٥,٩٧٧,٣٧٢	١٣٨,٣٢٤	١٠,١٧٨,٣٧٢

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

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

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الأخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل اساسي 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 ٢٦٥,٨٧١ دينار من اجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٣ مقابل ٢٦٥,٨٧١ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٢.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر اسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ ٥,٥% - ٥,٨٥% سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبيا بسعر فائدة ثابت، وعلى إفتراض إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٠,٥% سنويا، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل بمعدل ٦١٤ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ٤,٥١٦ دينار لعام ٢٠١٢.

مخاطر السيولة

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

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

٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٣,٠٩٣,٧٢٠	٣٠,١٩٩,٩٠٦	٣٣,٢٩٣,٦٢٦
ذمم دائنة	٦١٥,٨٩٠	-	٦١٥,٨٩٠
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١٠,٩٩٢,٧٤٣	١٠,٩٩٢,٧٤٣
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٨٣٠,٢٢١	-	٢,٨٣٠,٢٢١
أرصدة دائنة أخرى	١,٠٩١,٣٦٣	-	١,٠٩١,٣٦٣
	٧,٦٣١,١٩٤	٤١,١٩٢,٦٤٩	٤٨,٨٢٣,٨٤٣

٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٥٠٩,٦٨٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
ذمم دائنة	٣٥٦,٠٤٨	-	٣٥٦,٠٤٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١١,٦٦٥,٦٨١	١١,٦٦٥,٦٨١
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٩٩٢,٠٦٥	-	٢,٩٩٢,٠٦٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	-	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١,١٥٢,٨٦٠	-	١,١٥٢,٨٦٠
	١٣,٢٢٦,٩٥٣	٤٤,٢٠٤,٦٤٩	٥٧,٤٣١,٦٠٢

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٣٧٢,٤١٤ دينار لعام ٢٠١٣ مقابل ٤٤٦,٢٥٩ دينار لعام ٢٠١٢.

٣٠ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان 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:

	٢٠١٣	٢٠١٢
مجموع الديون	٣٣,٢٩٣,٦٢٦	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
مجموع حقوق الملكية	١١٣,١٠١,٨٤٥	١١٠,١٤٩,٥٩٣
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	%٢٩	%٣٥