



# 2014

التقرير السنوي

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الرابع عشر لمجلس الإدارة

عن أعمال الشركة وحساباتها الختامية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014

## التقرير السنوي لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية لعام ٢٠١٤

### قائمة المحتويات

---

الرؤية المستقبلية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نبذة تاريخية عن الشركة

نبذة تاريخية عن مشروع تالابي

إنجازات الشركة لعام ٢٠١٤

### هيكل الشركة

الوحدات الاستراتيجية

حقائق ومعلومات حول المساهمين

### مجلس الإدارة

السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

أعضاء فريق الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

### اجتماع الهيئة العامة غير العادي السادس

### التطلعات المستقبلية

تقرير مجلس الإدارة استناداً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية للتقرير السنوي لعام 2014

تقرير مدقق الحسابات المستقل

البيانات المالية الموحدة

## ٢٠١٤ : سنة البدايات الجديدة

في عام ٢٠١٤، اعتمدنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية فلسفة استراتيجية جديدة موجهة نحو إحداث نقلة نوعية في عملياتنا الأساسية.

واستناداً إلى نهجنا الشامل، فإن فلسفتنا الاستراتيجية الجديدة ستوجهنا نحو تركيز جهودنا كشركة تطوير مشاريع سياحية على الاستثمار الفعال لأصولنا العقارية بالاستفادة من خبراتنا الواسعة والكبيرة بما يسهم في الارتقاء بقطاعي التطوير العقاري والسياحي في المملكة.

هذا وتقوم فلسفتنا الاستراتيجية الجديدة على مجموعة من الأهداف التي يعد من أهمها تحويل قيمة موجوداتنا وأصولنا العقارية من الأراضي إلى نقد سليم، وبالتالي تعظيم حقوق مساهميننا مع مواصلة ضخ الاستثمارات المدروسة، والتي من شأنها تعزيز حضورنا في السوق المحلية والعالمية الحيوية. وإلى جانب ذلك، فإن فلسفتنا الاستراتيجية الجديدة قد وجهتنا فعلاً نحو إجراء تغييرات جوهرية في هيكلنا الإداري؛ إذ بات يقوم حالياً على نموذج هيكل المصفوفة طويلة المدى والذي سيسهم في منحنا المزيد من المرونة والقدرة على التكيف السريع، فضلاً عن منحنا الرؤية الثاقبة واللازمة لتلبية متطلبات صناعتنا. هذا وقد تم اعتماد نموذج الهيكل القانوني متعدد الجهات، والذي سيسهل تحقيقنا لخططنا بعيدة المدى.

إن فلسفتنا الاستراتيجية الجديدة تعتبر بمثابة بداية حقبة جديدة في تاريخ شركتنا، كما أنها تؤكد على التزامنا بإعادة تعريف معايير التنمية والتطوير العقاري المعاصر.

## إرساء أسس التنمية المستقبلية

المساهمين الأعزاء،

يسرني أن أطل عليكم عبر صفحات هذا الإصدار الجديد من التقرير السنوي الذي يسلط الضوء على حقبة جديدة في تاريخ شركتكم، شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية. لقد شهد العام الماضي تنفيذنا لمجموعة واسعة من التغييرات التي من شأنها إعادة تشكيل مسار نمونا ووضع لبنة الأساس لمستقبل أكثر إشراقاً وازدهاراً.

ولعل التغيير الأبرز الذي شهده العام ٢٠١٤ تمحور حول تبني فلسفة استراتيجية جديدة جمعت في طياتها عدداً من خطط التحول التي تستهدف الانتقال بنموذج أعمالنا الأساسية إلى آخر أكثر حداثة، وذلك بالاعتماد على قدرتنا العالية والفريدة على التكيف مع السوق المتغيرة واتجاهات بيئة الأعمال، الأمر الذي لطالما شكل ثروتنا الحقيقية ومصدر قوتنا، والذي كان الحافز الأساسي في اعتمادنا لنهج استثماري وتسويقي أكثر ديناميكية وكفاءة، وللاستفادة من موجوداتنا وأصولنا العقارية، إلى جانب خبرتنا الواسعة من أجل تحقيق أهدافنا. وكمحصلة لهذا التغيير الأساسي، فقد بدأنا فعلاً بلمس النتائج الأولية له على أرض الواقع بفضل كل من الاستثمارات التي قمنا بوضعها على مدار العام، والأهداف الاستراتيجية الأكثر تحديداً التي قمنا بوضعها للأعوام القادمة.

أما فيما يتعلق برؤيتنا الجديدة، فتألفت من عنصر أساسي تمحور بدوره حول نهجنا التطويري الشمولي الذي سيعزز مكانة مشاريعنا الرئيسية ويحولها لفرص استثمار ونمو طويلة المدى، فضلاً عن تعزيزه للاقتصادات التي نعمل ضمنها. وخير مثال على تلك المشاريع، مشروعنا الرئيسي، تالا بي، الذي كان ولا زال أحد المعالم البارزة في مدينة العقبة، وعنصراً لا يتجزأ من مستقبلها كوجهة سياحية عالمية مفضلة وكمركز إقليمي للأعمال. هذا ويأتي نهجنا التطويري الشمولي الجديد ليؤكد على هذه العلاقة الوثيقة التي تربط مستقبل المدينة بعملائنا، وليضع استراتيجياتنا الاستثمارية والتنمية في سياق أعظم لا يقتصر على تطوير العقبة على المدى الطويل، مما سيمكننا من وضع أهدافنا بشكل قابل للقياس والتحقيق على مدار الأعوام المقبلة، الأمر الذي سينعكس إيجاباً بالتالي ليس فقط على توفيرنا لقيمة مضافة قابلة للقياس الكمي بالنسبة لمساهميننا، بل وعلى مشاركتنا في إحداث التقدم في عملية التنمية الشاملة في الأردن.

**"ثمة عنصر أساسي ضمن رؤيتنا الجديدة يتمحور حول نهجنا التطويري الشمولي الذي**

**سيعزز مكانة مشاريعنا الرئيسية ويحولها لفرص استثمار ونمو طويلة المدى، فضلاً عن**

**تعزيزه للاقتصادات التي نعمل ضمنها."**

وحيث يواصل مشروع تالا بي تطوره ليصبح وجهة معيشية وسياحية متكاملة، فمن المتوقع أن يحدث أثراً إيجابياً ملحوظاً على مستقبل مدينة العقبة وتحويلها لمركز إقليمي عصري يسهم بفعالية في تعزيز التمكين الاجتماعي والاقتصادي في المملكة. ومن خلال توفير مجموعة متنوعة من خيارات الإقامة والضيافة المتميزة إلى جانب خدمات المراكز التجارية الأكثر حداثة من أي وقت مضى، فإن مشروع تالا بي لن يكون بمثابة نموذج بارز للتطوير العقاري السياحي والسكني المتكامل والمعاصر فقط، بل إنه سيكون حجر الأساس ونقطة

الانطلاق نحو المزيد من النمو والتوسع، والأهم من كل ذلك، أنه سيبرز الإمكانيات والطاقات الكامنة لمدينة العقبة وللمملكة ككل والتي يعد من أهمها ما تتمتع به من عوامل جذب كاستقرارها وقيادتها التقدمية.

وفي ظل هكذا فلسفة بعيدة المدى، فقد تطلب الأمر إعادة تشكيل هيكلنا الإداري ليضم نخبة من الإداريين من أصحاب الكفاءة والباع الطويل في قياس الاتجاهات السوقية والتكيف مع متغيراتها والجديد منها، الأمر الذي كان من التغييرات الأساسية الأخرى البارزة التي قمنا بتنفيذها خلال العام ٢٠١٤. وبوجود أعضاء الإدارة الجدد ممن يتمتعون بمعرفة كبيرة وخبرة طويلة لا تضاهي في مجال تطوير وإدارة الوجهات العقارية السياحية والسكنية والتجارية المتكاملة، إلى جانب امتلاكنا لرؤية واضحة وعزم راسخ، فإننا سنتمكن بلا أدنى شك من تحويل أهدافنا الطموحة إلى واقع مستدام.

وبطبيعة الحال، فإنني أؤكد لكم بأن رؤيتنا لا تقتصر فقط على المشاركة في تعزيز التنمية المحلية، لكنها تشمل نطاق أوسع من خلال الاستثمار على المستويين الاقليمي والعالمي المخطط له على مدى الأعوام المقبلة، كما أنني أؤكد على أننا نهدف من خلال هذه التغييرات الجوهرية لتعزيز مكانة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية كواحدة من أبرز الشركات الرائدة عالمياً في المجال العقاري بناءً على أسسنا المتينة التي عززناها خلال العام ٢٠١٤ من أجل توسيع نطاق استثمارتنا وأعمالنا المستقبلية.

مع تحيات،

زياد أبو جابر

رئيس مجلس الإدارة

## نهج مستدام جديد نحو تحول جذري ونقلة نوعية طويلة المدى

المساهمين الأعزاء،

يعتبر العام ٢٠١٤ عاماً حافلاً بالأحداث بالغة الأهمية والتي تعد بمثابة إنجازات مضيئة في مسيرة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، والتي لم تقتصر فقط على تبنينا لاستراتيجية استثمارية وتسويقية أكثر ديناميكية وكفاءة، بل امتدت لتشمل تعزيز جهودنا نحو إعادة تشكيل مفهوم الوجهات السياحية والسكنية المتكاملة في الأردن من خلال مواصلة تطوير مشروعنا الرئيسي في الشركة، مشروع تالا بي.

هذا وتعتبر فلسفتنا وأهدافنا التي تشكل صميم رؤيتنا المطورة الجديدة نقطة تحول وتغيير جذري على المستويين الجزئي والكلي، ذلك أنها ستبرز الأهمية الكبيرة لمشروع تالا بي والمكانة التي يحتلها كوجهة سياحية وسكنية متكاملة ومتميزة أولى في العقبة، إلى جانب تأكيدها على دور المشروع في وضع العقبة على خارطة السياحة والاستثمار العالمية، وهو الهدف الذي وضعنا مسؤولية تحقيقه في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية على عاتقنا منذ نشأتنا.

"إن التغييرات والإنجازات التي استطعنا تحقيقها خلال العام ٢٠١٤ ما هي إلا انعكاس واضح للفكر الإداري المعاصر المرن والقادر على التكيف بكفاءة والمتطلع للتقدم نحو الأمام والذي استطاع قيادة التطور الحاصل في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية."

وقد خطونا في العام ٢٠١٤ خطوات مهمة نحو تحقيق هدفنا النبيل، متخذين مجموعة من القرارات والإجراءات المؤسسية الجديدة لرفع رأس مالنا خلال العام ٢٠١٥، ومنفذين مبادرة استراتيجية على طريق خطتنا الاستثمارية التوسعية باستحوادنا على فندق مارينا بلازا وراديسون بلو؛ حيث وقع الاختيار عليهما ليكونا من أهم العناصر الأساسية التي يتألف منها مشروعنا تالا بي، الأمر الذي يتماشى مع هدفنا بعيد المدى والمتمثل في توفير مجموعة متنوعة من خيارات الإقامة والضيافة المتميزة التي تقدم ما يزيد عن ٢٠٠٠ غرفة فندقية من المخطط لاستكمال إنجازها وإعلان جاهزيتها خلال السنوات الخمس المقبلة؛ إذ أننا نؤمن إيماناً مطلقاً بأن توفير هذه الخيارات سيلعب دوراً محورياً في تحقيقنا لرؤيتنا بعيدة المدى سواء تلك المتعلقة بمشروعنا تالا بي أو بمدينة العقبة ككل.

وإلى جانب هذه الخطوات الجوهرية، فقد قمنا أيضاً خلال العام ٢٠١٤ بصياغة استراتيجية جديدة طالبت هيكلا وفريق عملنا الإداري حتى بات يضم نخبة من الإداريين من أصحاب الخبرة والكفاءة في مجال التطوير السياحي والسكني. ويمتلك فريقنا الإداري بالخبرة المبنية على مبادئ الإدارة الحديثة التي تتماشى مع فلسفتنا الجديدة، وتخدم مهمة تحقيق أهدافنا الشاملة بما فيها خلق قيمة قابلة للقياس لمساهميننا.

وحيث أن فريق عملنا الإداري لا يألو جهداً في تحديد وإيجاد فرص استثمارية مجدية من شأنها توسيع نطاق عملياتنا، بالإضافة لتركيز جهوده على تعزيز مكانة علامتنا التجارية من خلال استراتيجياتنا الذكية للتسويق والتشبيك.

هذا وقد ظهرت نتائج جهودنا التي بذلناها في العام ٢٠١٤ بشكل جلي ضمن نتائجنا المالية الأساسية؛ حيث سجلنا زيادة في إجمالي إيراداتنا بلغت نسبتها 165%، وفي إجمالي أرباحنا بلغت نسبتها 91%. وتأتي هذه النتائج كمؤشرات أولية للتقدم الكبير الذي نخطط لتحقيقه خلال السوات القليلة المقبلة، لا سيما في ضوء التغييرات الجذرية والأساية التي نعكف على تنفيذها ضماناً لاستمرارية توسع عملياتنا وتعزيز مكانة علامتنا التجارية، كما أنها تشير لمستقبل مزدهر وواعد نسير نحوه بخطى ثابتة، مستنيرين برؤيتنا ذات المدى البعيد والتي ستكون بمثابة خارطة طريق لنا لتحديد أولوياتنا للسنوات القادمة.

مع تحيات،

محمود زعيتر

الرئيس التنفيذي

## شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية السكنية المتكاملة: إرث عريق

تعتبر شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية إلى جانب مشروعها الرئيسي، تالابي، خير مثال حي على القدرة الكبيرة للإنسان على مواجهة التحديات التي تفرضها الطبيعة، الأمر الذي يتجلى عند النظر إلى المعوقات الطبيعية التي اعترضت طريق تطور خليج العقبة المعترف به عالمياً كنقطة جذب سياحية واستثمارية فريدة وزاخرة بالإمكانات الهائلة واللامحدودة؛ حيث شكلت محدودية المساحة، وشح الموارد المائية، فضلاً عن غياب البنية التحتية الكافية عوامل هامة جعلت من تطوير هذا الموقع السياحي أمراً مستحيلاً لولا الجهود التي بذلتها الشركة حين وضعت على عاتقها مهمة التصدي لهذه العوامل والتغلب عليها من خلال إقامة مشاريع كبرى ومتميزة بقدرتها على الانتقال بالمملكة إلى آفاق جديدة وحقب جديدة، وذلك في رسالة واضحة لها للتغلب على التحديات.

لقد تمكنت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية من إحراز تقدم كبير نحو تحقيق أهدافها، بفضل صياغتها لخطة تنموية بعيدة المدى وقابلة للتنفيذ ومتسمة بمرونتها وقدرتها على التكيف باستمرار حسب مقتضيات التغيرات الاجتماعية والاقتصادية. وحيث تواصل الشركة تطوير مشروعها الرئيسي، تالابي بما يتماشى مع خطتها الرئيسية ويتناغم مع محاورها المختلفة التي تظهر بدورها مدى الإمكانات التي تتمتع بها مدينة العقبة محولة إياها لمدينة نابضة بالحياة، وحاملة لها مجموعة من التأثيرات الإيجابية التي ستصبغها بها لمدى طويل سيسهم في تطور المدينة.

### العام ٢٠٠٠

ولدت في العام ٢٠٠٠ فكرة تأسيس شركة متخصصة في مجال تطوير المشاريع العقارية السياحية والسكنية المتكاملة الكبرى والريادية والقدرة على المساهمة بكفاءة في التنمية الوطنية المستدامة، وذلك على يد مجموعة من أصحاب الرؤى المستنيرة. وعليه، فقد تم صياغة الإطار العام لعمليات وأعمال شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، كما تم تحديد أهدافها الشاملة، ليتبع ذلك بفترة وجيزة الإعلان عن إطلاق مشروع تالابي كأول منتج سياحي وسكني متكامل يقع على بعد ١٤ كيلو متراً جنوب مدينة العقبة.

وبإرساء حجر الأساس لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، دشنت الشركة عملياتها في تشرين الأول برأس مال إجمالي بلغت قيمته ١١,٥ مليون دينار تم تقديمه من قبل مجموعة من المستثمرين الثقة، ومن بينهم مجموعة أبو جابر للاستثمار، ومجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية، وشركة زارة للاستثمار القابضة، والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي، فضلاً عن مؤسسة الحق.

وفيما بعد، قامت الشركة بالتعاقد مع شركة إليري بيكيت، وهي شركة مستقلة تتخذ من ولاية مينيسوتا الأمريكية مقراً لها، ومتخصصة في المجال المعماري، والهندسي، والتصميم الداخلي، والإنشاءات، مرسية مهمة تطوير المخطط الرئيسي لمشروع ومنتجع تالا بي الريادي، وتمكنة بذلك من وضع مخطط لا يمثل فقط لشروط وقواعد ميناء العقبة البحري، بل ويتوافق أيضاً مع مبادئ الاستدامة العالمية والمبادئ التوجيهية للتناغم مع البيئة. هذا وكان المخطط الإنشائي الأساسي قد راعى تماماً أحكام نظام البنى التحتية المتكاملة التي تتضمن الطرق، والكهرباء، والمياه، والاتصالات، وغيرها من المرافق.

---

## العام ٢٠٠١

تم في العام ٢ٰ٠١ استكمال وضع المخطط الرئيسي لمشروع تالا بي مغطياً مساحة أرض تبلغ ٢,٧ مليون متر بشاطئ يصل طوله إلى ٢ كم على خليج العقبة وساحل البحر الأحمر. ويتألف المشروع من سلسلة من التلال الرملية والوديان، ليشكل لوحة متكاملة من الإطلالات البانورامية البحرية والجبلية لسيناء.

---

هذا وقد قامت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والسكنية بتوقيع اتفاقية ضمان لنادي الغوص الملكي الذي يبعد مسافة ٢ كم جنوب مشروع تالا بي. ويوفر نادي الغوص الملكي الذي يعتبر منتجاً متخصصاً في رياضة الغوص وواحداً من أندية الغوص المتقدمة مرافق إقامة مريحة للزوار بسعة ٦٩ غرفة فندقية. ومن المخطط للنادي أن يكون من العناصر الأساسية لمشروع تالا بي بالاستفادة من الميزة التنافسية لمدينة العقبة كمقصد للغواصين التواقين والشغوفين بحب بالتنوع البيولوجي الغني للبحر الأحمر.

---

## العام ٢٠٠٢

أما في العام ٢٠٠٢، فقد تم تسجيل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والسكنية كشركة مساهمة عامة، كما تم طرح أسهمها للاكتتاب العام في بورصة عمان ليتم امتلاك ما تقارب نسبته حوالي ٨٠٪ منها من قبل أردنيين.

---

ولاحقاً لذلك، دخل مشروع تالا بي في مرحلته التنفيذية الأولى وفقاً للخطة المرسومة وحسب مخططة الرئيسي، الأمر الذي كان بمثابة مؤشر أدّن بانتقال المشهد التطويري العقاري في الأردن إلى حقبة جديدة في تاريخه، وذلك من خلال إطلاق أول وجهة سياحية وسكنية متكاملة متميزة خاصة مع إطلالتها على شواطئ البحر الأحمر. وبذلك، بدأت المرحلة التطويرية للعديد من المكونات والمرافق الأساسية التي يتألف منها للمشروع والتي اعتمد فيها على أحدث الطرازات المعمارية المميزة التي مزجت بين العناصر المحلية والإقليمية التي تحمل روح التراث الأصيل وتلك العالمية التي تمتاز بجماليات الحداثة.

---

## العام ٢٠٠٣

وفي العام ٢٠٠٣، واصل مشروع تالا بي تطوره مرحلة تلو الأخرى وصولاً لمرحلة تبلور عناصره الأساسية بشكلها الأمثل، كما واصلت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية بذل جهودها الدؤوبة لترقى إلى مستوى وعدها بتقديم مجتمع سياحي وسكني متكامل رائد دون التعرض لأي تغييرات في أي جزء من خطة الشركة والمخطط الرئيسي للمشروع.

---

وبالفعل، استطاع مشروع تالا بي أن يجسد العديد من التصورات والأفكار الأساسية للمشروع على أرض الواقع ويحولها إلى حقيقة، كما تمكن من رفع معايير التطوير العقاري إلى مستويات أكثر رقياً وتقدماً على نطاق واسع في الوقت الذي بدأت البنية التحتية للمشروع بالتبلور؛ حيث شبكة الطرق المتطورة والمخطط لإقامتها بعناية، وشبكة الكهرباء المركزية المستقلة، ونظام توزيع المياه الكفؤ، والبنية الأساسية الخاصة بخدمات الاتصالات، فضلاً عن المرافق الثانوية المتنوعة.

---

هذا وقد شهد العام ٢٠٠٣ قيام شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والسكنية بالإعلان عن المعايير الخاصة بالسلامة والاستدامة التي تتوافق مع المعايير العالمية، والتي تم اعتمادها والالتزام بتحقيقها في جميع مراحل العملية التطويرية للمشروع، وفي كافة مكوناته بما فيها المباني المقاومة للزلازل والمصممة وفقاً لمعايير قانون البناء الوطني الأردني والدولي على حد سواء مع الامتثال التام لشروطهما وتعليماتهما، هذا إلى جانب الالتزام بمعايير السلامة والاستدامة الخاصة بنظم إمدادات المياه الصديقة للبيئة والمتكاملة مع محطة متكاملة لمعالجة مياه الصرف الصحي وإعادة تدوير المياه، وبالإجراءات الصارمة الموجهة للحفاظ على الأرض بالتركيز على المساحات الخضراء وعلى البيئة البحرية امتثالاً لشروط وقواعد ميناء العقبة البحري.

---

## العام ٢٠٠٥

أما في العام ٢٠٠٥، فقد خطى مشروع تالا بي خطوة واسعة؛ حيث تم الانتهاء من استكمال بنيته التحتية الأساسية، إلى جانب دخول ثلاث مرافق من مرافقه الأساسية في مرحلة التنفيذ، وهي مرفأ تالا بي "المارينا Marina"، و"المارينا تاون Marina Town"، و"نادي الشاطئ Beach Club"، والتي خطط لإنشائها من أجل منح الساكنين والزوار الفرصة للاستمتاع بمجموعة واسعة من الأنشطة الترفيهية التي تناسب جميع أفراد العائلة حسب رغبة كل منهم.

---

وفي العام ٢٠٠٥ أيضاً، أعلنت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية عن أهم المناطق الرئيسية التي يتألف منها مرفق "المارينا تاون"، كاشفةً عن أربع وحدات سكنية رئيسية هي: "مساكن مارينا تاون Marina Town Residence"، و"مساكن بحيرة المارينا The Lake Residence"، و"مساكن الحديقة The Garden Residence"، فضلاً عن "مساكن نادي الشاطئ The Beach Club Residence"، تم تصميمها جميعها لتوفير مجموعة واسعة من خيارات الوحدات السكنية الفاخرة التي تتنوع ما بين شقق صغيرة وفلل مصممة لتلبية كافة الاحتياجات لشرائح المستهلكين من مختلف الشرائح والفئات.

---

## العام ٢٠٠٨

وفي العام ٢٠٠٨، قامت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية بالإعلان عن تدشين وافتتاح فندق "مارينا بلازا" الذي يشكل أحد المكونات الرئيسية لمشروع تالا بي، وعنصراً أساسياً من عناصر واجهته البحرية التي تجسد مفهوم الوجهة البحرية السياحية والسكنية المتكاملة.

---

## العام ٢٠٠٩

أما في العام ٢٠٠٩، فقد أعلنت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية عن التدشين والافتتاح الرسمي لفندقي "راديسون بلو"، و"موفنبيك تالا بي" بحضور صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني.

---

## العام ٢٠١٤

وفي العام ٢٠١٤، تبنت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية فلسفة استراتيجية جديدة وموجهة نحو إحداث نقلة نوعية في عملياتها الأساسية، وذلك استجابةً منها للتغير الحاصل في الديناميكيات السوقية، والتوجهات الاجتماعية والاقتصادية الحديثة. وقد صيغت الفلسفة الاستراتيجية الجديدة للشركة بشكلها الحالي لتحقيق مجموعة من الأهداف التي يعد من أهمها تحويل قيمة الموجودات والأصول العقارية من الأراضي إلى نقد سليم، وبالتالي تعظيم حقوق المساهمين بالتوازي مع مواصلة ضخ الاستثمارات المدروسة، وذلك في سبيل تعزيز حضور الشركة في السوق المحلية الحيوية.

---

ومن هذا المنطلق، قامت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية بإجراء تغييرات جوهرية في هيكلها الإداري ليقوم على نموذج هيكل المصفوفة طويلة المدى، والذي يمنح المزيد من المرونة والقدرة على التكيف السريع، فضلاً عن تقديمه لرؤية ثابتة وتصورات سليمة لتلبية متطلبات الصناعة. هذا وقد تم اعتماد نموذج الهيكل القانوني متعدد الجهات من أجل تسهيل تحقيق خطط الشركة بعيدة المدى.

---

## العام ٢٠١٥

وفيما يتعلق بالعام ٢٠١٥، فقد أعلنت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية عن زيادة إجمالي رأس مالها بقيمة ٣٠ مليون دينار أردني إضافية تم تقديمها من قبل اثنين من كبار مستثمريها وهم مجموعة أبو جابر، ومجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية. وكانت الشركة قد اتخذت هذا القرار لخدمة تحقيق رؤيتها المستقبلية بالاعتماد على توسيع نطاق استثماراتها، وتأسيس نهج استثماري وتسويقي أكثر ديناميكية وقدرة.

---

كذلك، فقد استحوذت الشركة في العام ٢٠١٥ على فندق "مارينا بلازا" و"راديسون بلو" المخطط لهما أن يصبحا من أهم المكونات والعناصر الأساسية التي يتألف منها مشروع تالا بي، وذلك في خطوة تهدف لتوفير مجموعة متنوعة من خيارات الإقامة والضيافة المتميزة، الأمر الذي تطلب ضخ استثمارات جديدة بقيمة ٣٠ مليون دينار أردني كمرحلة أولى، كما سيتطلب وضع المزيد من خطط التحديث والتطوير الخاصة بكل من الفندقين.

---

هذا وتواصل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية تنفيذ المبادئ والخطوات الأساسية الواردة في استراتيجيتها الجديدة جنباً إلى جنب مع وضع الخطط التوسعية طويلة المدى للسنوات القادمة، والتي تشمل التغلغل في الأسواق الاقليمية والعالمية.

## تالا بي: مشروع استحق لقب الريادة باقتدار

يقوم مشروع تالا بي على أرض مسيجة تمتد مساحتها على ٢,٦ مليون متر مربع مطلة على مناظر خليج العقبة الأخاذة، فهو المشروع الذي نجح في مواصلة إرساء معايير جديدة من التميز في إدار الوجهات السياحية والسكنية المتكاملة في الأردن. ويعد مشروع تالا بي الوجهة السياحية والسكنية المتكاملة الأولى في المملكة، والتي تتربع على موقع استراتيجي يبعد مسافة ١٤ كم جنوب مدينة العقبة.

هذا ويعتبر مشروع تالا وجهة سياحية وسكنية بحرية عصرية متكاملة بكل ما تحمله الكلمة من معنى؛ إذ أنه يحتضن مرفأ تالا بي "المارينا" عصري الطابع والتجهيز، إلى جانب منطقة تجارية مزدهرة وواحدة، ومجموعة من الفنادق بتصنيفاتها المتنوعة ما بين الفنادق الفاخرة وفنادق البوتيك، ومراكز ومرافق الرياضات المائية وأنشطتها المتنوعة، فضلاً عن مجموعة مختارة من العقارات والشقق والوحدات السكنية، ليكون المشروع بمجمله الوجهة السياحية والسكنية المفضلة والخيار الأول للساعين للاستمتاع بأجواء مدينة العقبة وعيش تجربتها بالاستفادة من كامل إمكاناتها. وحتى هذا التاريخ، فقد تمكن المشروع من تطوير ما يقارب ما نسبته ١٠٪ من المساحات والموجودات العقارية وتشغيلها بنجاح، بينما يتم في ذات الوقت العمل على وضع المزيد من الخطط التوسعية، وذلك بالتناسل مع رؤيتنا الجديدة في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية لعام ٢٠١٤.

### تالا بي

منذ انطلاق فكرة إقامة مشروع تالا بي، فقد اتخذ القرار بأن تتم إقامته ليكون مشروعاً متكاملًا من حيث نظام بنيته التحتية لتقديم مجموعة واسعة الخدمات المتكاملة التي تتنوع ما بين شبكات الطرق، والكهرباء وإمدادات المياه، فضلاً عن شبكات الاتصالات الحديثة وغيرها. وقد خطط لتطوير مكونات وأجزاء المشروع بجمالية جذابة وطبيعة معمارية مميزة تمزج بين عناصر الهندسة المعمارية التراثية المحلية والاقليمية بلسمات عصرية مبتكرة، مما يوفر للسكان والزوار أجواء الواحات الهادئة وسط المدينة والتي تلبي كافة الاحتياجات وتوائم جميع التوقعات.

هذا وكان المخطط الرئيسي للمشروع الذي تم وضعه بالتعاون مع شركة إليري بيكييت المتخصصة في المجال المعماري، والهندسي، والتصميم الداخلي، والإنشاءات، والتي تتخذ من ولاية مينيسوتا الأمريكية مقراً لها، قد صمم بشكل يجعل المشروع قادراً على توفير مجموعة واسعة من خيارات الإقامة والترفيه للزبائن من مختلف الشرائح والقطاعات، متضمنةً الفنادق من تصنيفات الخمس والأربع نجوم، والوحدات السكنية التي تشمل الفلل وشبه الفلل والشقق، فضلاً عن مرافق ومراكز الألعاب الرياضية والمرافق الترفيهية.

ويتألف مشروع تالا بي من ثلاثة مرافق أساسية تعد قلبه النابض، وهي مرفأ تالا بي "المارينا Marina"، و"المارينا تاون Marina Town"، و"نادي الشاطئ Beach Club"، التي بدأ تشغيلها جميعاً في العام ٢٠٠٥. ويقع مرفأ تالا بي الدولي "المارينا Marina" في قلب تالا بي على مساحة ٣٠٠٠٠ متر مربع برصيف يتسع لـ ٥٦ يختاً وقارباً، و٣ زوارق بطول يصل إلى ٤٠ متراً. وقد تم تجهيز مرفأ

تالا بي "المارينا Marina" ضمن مبنى مستقل بأبنية مخصصة لإدارته وبمحطة لإدارة الوقود والصيانة وتقديم الخدمات للسفن باعتباره الميناء الرسمي لدخول الأردن عبر البحر الأحمر.

كذلك، فإن مشروع تالا بي يحتضن مجموعة متنوعة من المطاعم العالمية والمتخصصة التي تقدم خيارات متنوعة من المأكولات العالمية والمقاهي ومطاعم برك السباحة، التي تخدم الساكنين والزوار وتقدم لهم تجربة مذاقات جديدة.

أما فيما يتعلق بـ "المارينا تاون Marina Town"، فقد صمم ليكون بمثابة المركز التجاري الذي يضم أكثر من ١١٠ منافذ ومحال للبيع بالتجزئة، والتي تقدم فرصة تذوق أفضل المأكولات والتمتع بتجربة تسوق لا تضاهي، فضلاً عن الحصول على الخدمات الأساسية.

## الوحدات السكنية

### مساكن مارينا تاون Marina Town Residence

تتألف مساكن مارينا تاون Marina Town Residence من ١٥ مبنى يتألف ١٤٧ وحدة سكنية مطلة على المارينا، تم بيعها وتسليمها. وتتمتع هذه الوحدات بتوفيرها لإطلالات بانورامية خلابة واتصال مباشر مع الشاطئ من خلال ممر خاص عن طريق نادي الشاطئ.

### مساكن نادي الشاطئ The Beach Club

تقع مساكن نادي الشاطئ The beach Club في "المارينا تاون" على بعد خطوات من "المارينا". وتتألف هذه المساكن من مجموعة من حمامات السباحة والمطاعم الداخلية والخارجية. ويعد نادي الشاطئ من أهم المواقع التي يضمها مشروع تالا بي لما يوفره للساكنين من خصوصية تامة وخدمات استثنائية.

### مساكن بحيرة المارينا The Lake Residence

تتألف مساكن بحيرة المارينا The Lake Residence من ١٠ مبانٍ و ١٢٠ شقة سكنية شيدت حولها ثلاثة حمامات سباحة كبيرة لتوفر فرصة التمتع بمناظر وإطلالات خلابة على المارينا والبحر الأحمر.

### مساكن الحديقة The Garden Residence

تقع مساكن الحديقة على الجهة الغربية من المارينا، وتتألف من ١٠ مبانٍ تحتضن ٩٢ شقة سكنية مصممة بشكل أنيق وموزع بين مجموعة من برك السباحة والحدائق المنسقة، فضلاً عن ١٢ فيلا تمتلك حدائقها الخاصة المصممة على أراضي خاصة بإطلالات خلابة على المارينا والبحر الأحمر، والتي تأتي مع برك السباحة الخاصة بكل منها، والخدمات العامة المشتركة.

## مساكن نادي الشاطئ The Beach Club

تقع مساكن نادي الشاطئ خلف نادي الشاطئ مع إطلالة بانورامية خلابة على البحر الأحمر. وتتألف هذه المساكن من اثنين من المباني توفر ضمنها ٤٥ شقة بمساحات تتفاوت بين ٩٠ و ١٩٣ متراً مربعاً. وتمتاز مساكن نادي الشاطئ بما تقدمه من خدمات متكاملة تتضمن مواقف لاصطفاف المركبات تحت الأرض، ومساحات للتخزين، ومصاعد. وتتصل مساكن نادي الشاطئ مباشرة مع الشاطئ من خلال ممر خاص عن طريق نادي الشاطئ. وتحضن مساكن نادي الشاطئ مجموعة من الشقق الأرضية المصممة بشرفات خاصة وحدائق صغيرة.

## الفنادق

### فندق راديسون بلو

تم إنشاء فندق ومنتجع راديسون بلو بالتعاون مع شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية لتقديم غرف فندقية عصرية وأنيقة بخدمات شخصية استثنائية. ويحتضن الفندق الذي يقع على الشاطئ والمطل على خليج العقبة ما مجموعه ٣٧٨ غرفة ضيوف أنيقة تتنوع ما بين الغرف العادية والمتوسطة الأكبر من العادية بالإضافة لغرف الديلوكس والأجنحة الصغيرة والغرف المفردة. كما ويضم الفندق مجموعة واسعة من المطاعم والمرافق الترفيهية المصممة لتناسب جميع أفراد العائلة. هذا وقد أطلقنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية مبادرة استراتيجية للاستحواذ على الفندق بالكامل في العام ٢٠١٤.

### فندق موفنبيك

يقع فندق ومنتجع موفنبيك على شواطئ البحر الأحمر، ليقدم بطرازه الفريد مكاناً أمثل لإقامة لا تنسى في مدينة العقبة. ويحتضن الفندق ٣٠٦ غرف فندقية متنوعة منها ١٤٥ غرفة مصممة خصيصاً لاستضافة العائلات. وكان الفندق قد جاء امتداداً للإرث العريق لعلامة موفنبيك التجارية، واستكمالاً لما تقدمه من معايير لا تضاهي في مجال الخدمة الفندقية. ويقدم الفندق لنزلائه تجربة إقامة وترفيه استثنائية يثريها ما يتيح من خيارات عديدة المأكولات التي تقدم ضمن مجموعة متنوعة من المطاعم والبارات التي يصل عددها إلى ٨ بارات. هذا يوفر الفندق أجواء ترفيهية مثالية؛ حيث الأنشطة والرياضات المائية كالغوص في أعماق البحر والسباحة في مسابح وبرك الفندق التي تزيد مساحتها عن ٣٠٠٠ متر مربع، فضلاً عن مركز أنشطة الأطفال ومركز خدمات ورجال الأعمال المجهز تجهيزاً كاملاً.

## فندق مارينا بلازا

تم إنشاء فندق مارينا بلازا من قبل مجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية والتي تعتبر واحدة من الشركات المساهمة الرئيسية في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، كما أنها تعتبر جزءاً من مجموعة شركات أوراسكوم المصرية، بعدد غرف يبلغ ٢٦٧ غرفة. ويقع فندق مارينا بلازا في قلب "المارينا تاون". وكانت شركة أوراسكوم قد استكملت تشييد الفندق في أوائل عام ٢٠٠٨ ليكون واحداً من أهم خيارات الإقامة وخدمات الأعمال الراقية في نهاية الربع الأول من العام وليعمل تحت إشرافها وإدارتها، حيث لا يزال كذلك. هذا وقد أطلقنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية مبادرة استراتيجية للاستحواذ على الفندق بالكامل في العام ٢٠١٤.

## إنجازات العام ٢٠١٤

قد وقف نهجنا الجديد الموضوع بعناية والقابل للقياس وراء ولادة نموذج عملنا الجديد في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية. ونحن كشركة ملتزمة تجاه تعزيز أسسها وعملياتها التشغيلية، وتجاه إعادة تشغيل معايير إدارة الوجهات السياحية والسكنية المتكاملة المعاصرة، فقد نفذنا عدداً من الخطوات خلال العام ٢٠١٤، وذلك ضماناً للتطبيق الفعال لمبادئنا الأساسية التي تركز عليها رؤيتنا الجديدة التي مكننا العمل وفقاً لها من حصد ثمار مبكرة لجهودنا الدؤوبة.

وكمثال على ذلك، وتماشياً مع هدفنا الرامي لتعزيز مكانتنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية كشركة رائدة في مجال المبيعات والتسويق، عملنا على تحفيز وتنشيط المبيعات لمختلف الوحدات العقارية، وهي الخطوة التي تزامنت مع التغير الكبير في الاتجاهات السوقية التي أسهمت في ارتفاع الطلب. ونتيجةً لذلك، تمكنا من بيع ما مجموعه ١٣ وحدة مسجلين إيرادات بلغت قيمتها ٣,٧٨٩,٩٩٩ دينار أنت بموجب انتهاء عملية التسجيل بقيمة ١٢ وحدة رسمياً.

هذا وقد قمنا في إطار جهودنا المتواصلة لضمان استدامة عملياتنا التشغيلية بتعزيز ثقة مولينا والمستثمرين لدينا، وبصياغة المخطط إعادة التمويل ليصبح أكثر استدامة من ذي قبل بالتوافق مع منظورنا ومبادئنا الأساسية ضمن التي تشكل عماد رؤيتنا المستقبلية وخططنا التوسعية.

وحيث أن نموذج أعمالنا الجديد يركز على اكتشاف الفرص الاستثمارية المجدية واقتناصها، فقد اتخذنا أيضاً خلال العام ٢٠١٤ المزيد من الخطوات الجادة على طريق تحديد الخصائص والسمات التي يجب أن يتضمنها مخططنا الخاص بمشروعنا الرئيسي، مشروع تالابي، والتي تشكل عناصره الأساسية. وكمحصلة حتمية لهذه الخطوات، فقد وقعنا اتفاقية مع إدارة نادي الغوص الملكي في العقبة لدمج النادي بمشروعنا وجعله جزءاً لا يتجزأ من مكونات المشروع، الأمر الذي خطط له ليعود بالفوائد المشتركة. كذلك، فقد قمنا بصياغة مبادرة استراتيجية ذات أهداف طويلة المدى للاستحواذ على فندق "راديسون بلو" و"مارينا بلازا"، تتماشى مع رؤيتنا الخاصة بمشروع تالابي. وقد أعدت المبادرة بصيغتها النهائية لتدخل في حيز التنفيذ في العام ٢٠١٥.

إن هذه الإنجازات والتي حملت في طياتها الكثير من التأثيرات الإيجابية خاصة فيما يتعلق بموقفنا النقدي، وبمجموع أصولنا الثابتة، وبإجمالي حقوق الملكية وحقوق المساهمين، وبقروضنا وأصولنا غير المتداولة، وذلك في إشارة أولى إلى التغييرات الجذرية والإيجابية المخطط لتحقيقها في العام ٢٠١٥، ولتمكيننا من العمل باقتدار في ظل نموذج أعمالنا المعدل الجديد، وفي إشارة ثانية إلى كفاءة وفعالية نهجنا الجديد وقدرته على ترجمة أهدافنا إلى واقع ملموس وقابل للقياس.

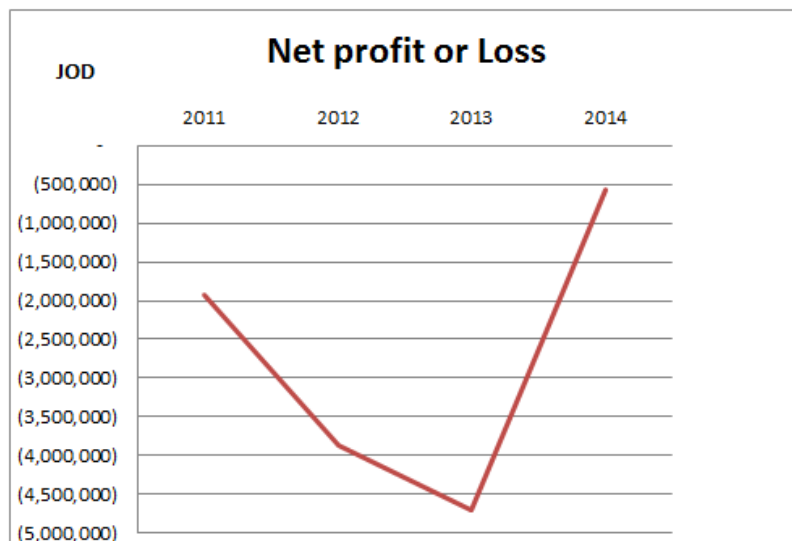
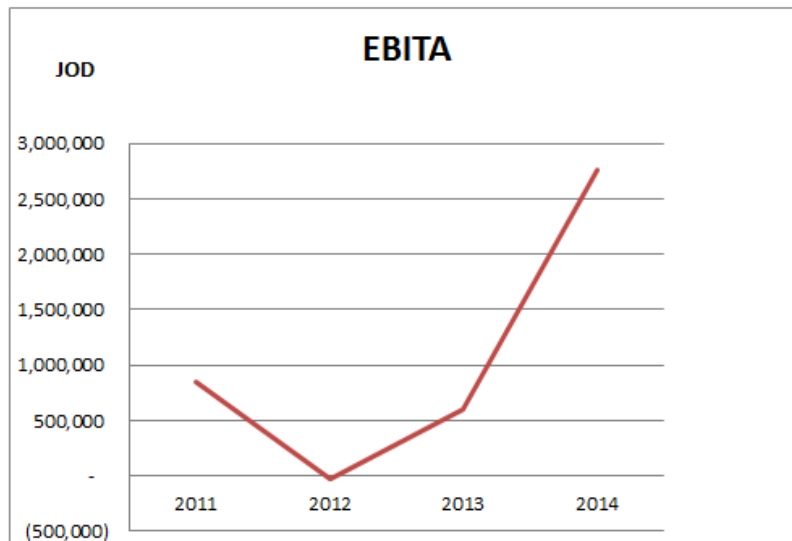
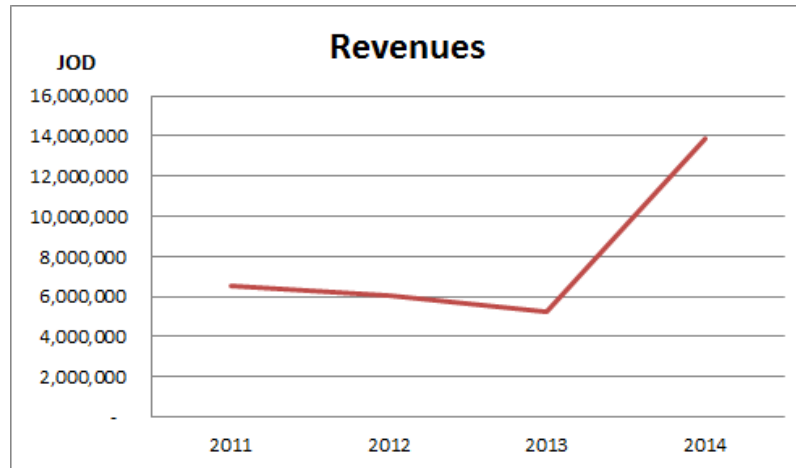
## البيانات المالية الموحدة

بيان قائمة الدخل

ملخص مؤشرات الأداء

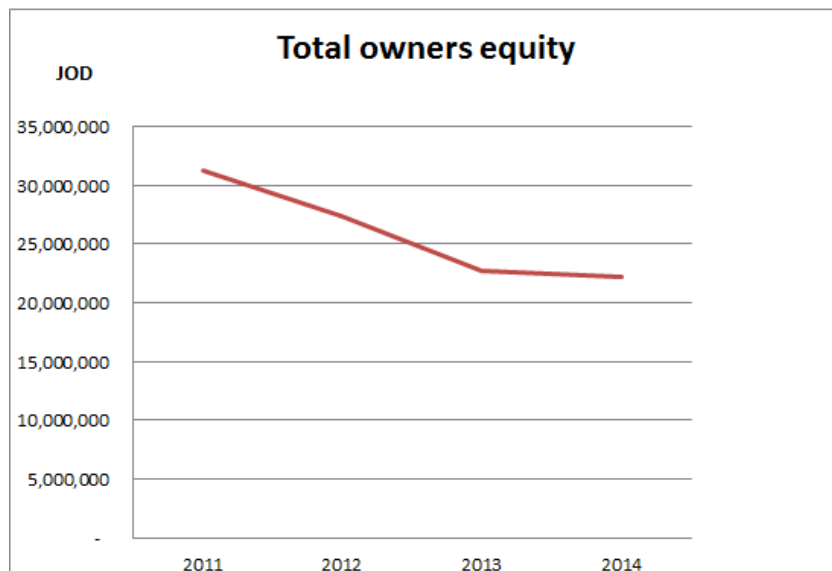
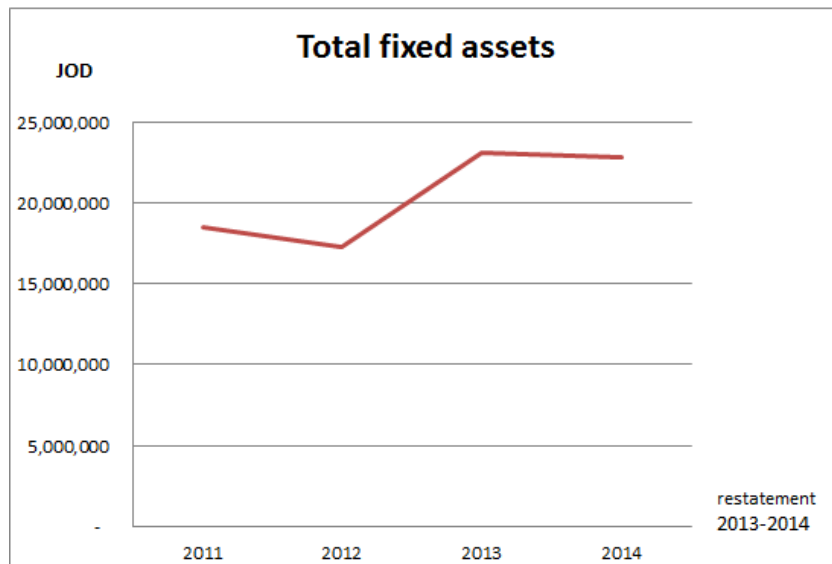
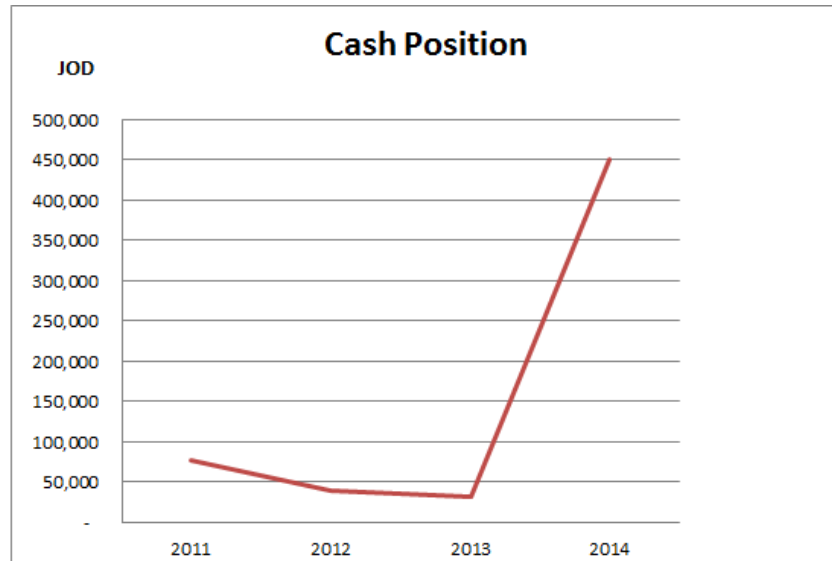
قائمة (أ)  
شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن  
قائمة الدخل الموحد

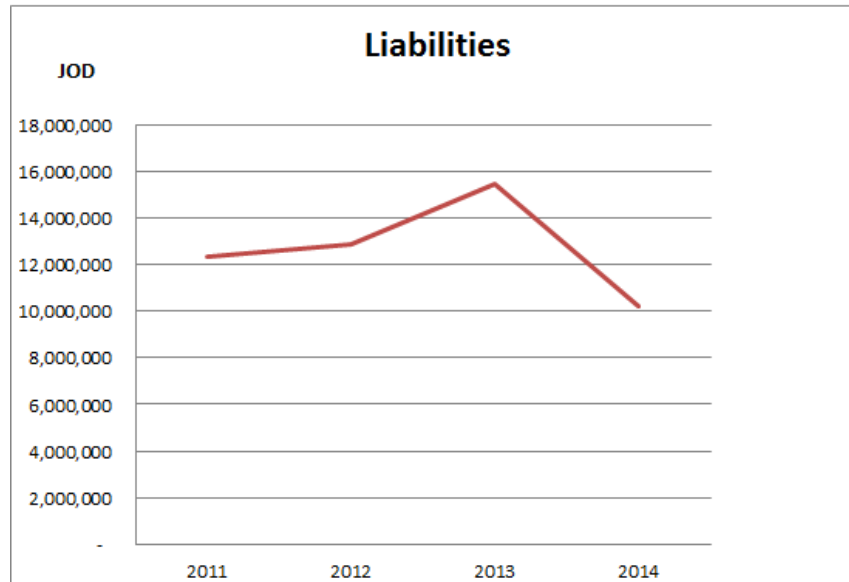
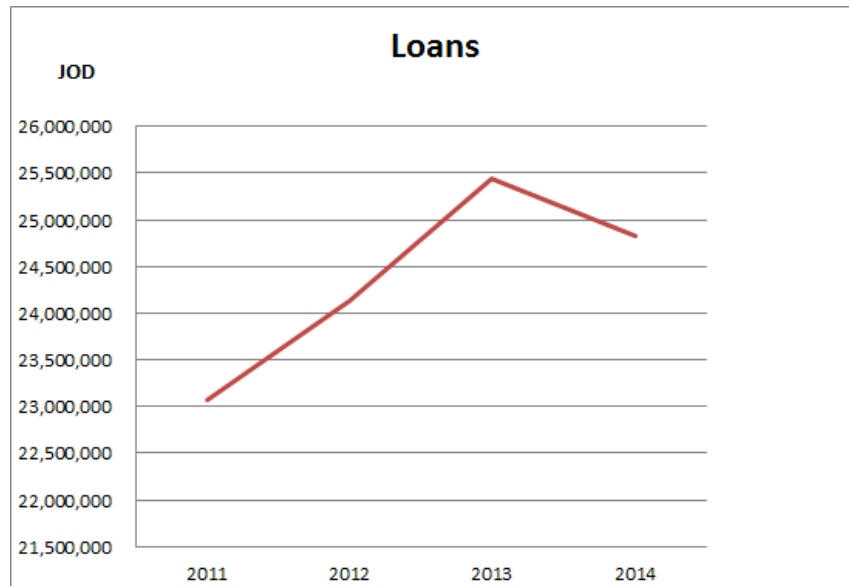
| كانون الاول 31<br>2011 | كانون الاول 31<br>2012 | كانون الاول 31<br>2013 | كانون الاول 31<br>2014 |                                                      |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|
| دينــــــــــــــــار  | دينــــــــــــــــار  | دينــــــــــــــــار  | دينــــــــــــــــار  |                                                      |
| 6,564,639              | 6,071,491              | 5,239,729              | 13,866,968             | الإيراد                                              |
| (3,758,476)            | (3,874,328)            | (2,589,687)            | (8,806,193)            | تكلفة المبيعات                                       |
| <b>2,806,163</b>       | <b>2,197,163</b>       | <b>2,650,042</b>       | <b>5,060,775</b>       | <b>إجمالي الربح</b>                                  |
| (669,279)              | (692,270)              | (646,849)              | (732,405)              | مصاريف إدارية وعمومية                                |
| (1,300,548)            | (1,390,910)            | (1,254,839)            | (1,620,229)            | نفقات موظفين                                         |
| (1,268,682)            | (1,274,444)            | (1,394,556)            | (933,827)              | استهلاكات وإطفاءات                                   |
| (88,038)               | (217,229)              | (167,000)              | (77,679)               | مخصص التدني في الذمم المدينة                         |
| (79,616)               | (150,000)              |                        |                        | التدني في المشاريع قيد الإنشاء - فلل المرحلة الثالثة |
|                        |                        | (1,000,000)            | 60,000                 | مخصص التزامات أخرى                                   |
| (1,429,569)            | (2,345,497)            | (2,738,653)            | (2,382,135)            | تكاليف الإقتراض                                      |
| 95,986                 | 8,391                  | (153,425)              | 47,679                 | مصاريف و إيرادات أخرى - صافي                         |
| <b>(1,933,583)</b>     | <b>(3,864,796)</b>     | <b>(4,705,280)</b>     | <b>(577,822)</b>       | <b>الربح للسنة قبل الضريبة - قائمة د</b>             |
|                        |                        |                        |                        | ينزل : مصروف ضريبة الدخل                             |
| <b>(1,933,583)</b>     | <b>(3,864,796)</b>     | <b>(4,705,280)</b>     | <b>(577,822)</b>       | <b>الربح للسنة - قائمة ج &amp; هـ</b>                |
|                        |                        |                        |                        | -                                                    |



قائمة (ب)  
شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الاردن  
قائمة المركز المالي الموحد

| كاتبون الاول 31<br>2011<br>دينار | كاتبون الاول 31<br>2012<br>دينار | كاتبون الاول 31<br>2013<br>دينار | كاتبون الاول 31<br>2014<br>دينار |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>الموجودات</b>                 |
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>موجودات غير متداولة :</b>     |
| 12,673,589                       | 12,110,392                       | 10,900,267                       | 11,186,718                       | إستثمارات عقارية                 |
| 5,832,484                        | 5,184,170                        | 12,211,746                       | 11,667,213                       | ممتلكات ومعدات                   |
| <b>18,506,073</b>                | <b>17,294,562</b>                | <b>23,112,013</b>                | <b>22,853,931</b>                | <b>مجموع موجودات غير متداولة</b> |
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>موجودات متداولة :</b>         |
| 931,230                          | 1,161,579                        | 1,117,311                        | 767,283                          | موجودات متداولة أخرى             |
| 31,023,852                       | 29,107,659                       | 21,701,423                       | 28,061,282                       | مشاريع معدة للبيع                |
| 6,194,715                        | 8,133,603                        | 8,491,803                        | 2,668,815                        | مشاريع مبيعة قيد التسليم         |
| 8,456,012                        | 7,081,901                        | 6,946,950                        | 545,827                          | مشاريع قيد الإنشاء               |
| 476,790                          | 455,929                          | 637,484                          | 632,009                          | مخزون مواد إنتشائية وغيرها       |
| 1,010,246                        | 1,074,928                        | 1,651,591                        | 1,247,561                        | ذمم مدينة                        |
|                                  |                                  |                                  |                                  | المطلوب من أطراف ذات علاقة       |
| 77,395                           | 38,890                           | 32,147                           | 449,538                          | نقد وأرصدة لدى البنوك            |
| <b>48,170,240</b>                | <b>47,054,489</b>                | <b>40,578,709</b>                | <b>34,372,315</b>                | <b>مجموع موجودات متداولة</b>     |
| <b>66,676,313</b>                | <b>64,349,051</b>                | <b>63,690,722</b>                | <b>57,226,246</b>                | <b>مجموع الموجودات</b>           |
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>   |
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>رأس المال والإحتياطيات :</b>  |
| 21,500,000                       | 21,500,000                       | 21,500,000                       | 21,500,000                       | رأس المال المدفوع                |
| 8,750,000                        | 8,750,000                        | 8,750,000                        | 8,750,000                        | علاوة اصدار                      |
| 1,421,613                        | 1,421,613                        | 1,421,613                        | 1,421,613                        | احتياطي اجباري                   |
| 1,527,192                        | 1,527,192                        | 1,527,193                        | 1,527,193                        | احتياطي اختياري                  |
|                                  |                                  |                                  | -                                | احتياطي خاص                      |
| (1,973,445)                      | (5,838,241)                      | (10,433,260)                     | (11,011,081)                     | الأرباح المدورة                  |
| <b>31,225,360</b>                | <b>27,360,564</b>                | <b>22,765,546</b>                | <b>22,187,725</b>                | <b>مجموع حقوق الملكية</b>        |
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>مطلوبات غير متداولة :</b>     |
| 18,114,584                       | 16,440,000                       | 9,880,500                        | 17,469,824                       | قروض                             |
| 150,000                          | 150,000                          | 150,000                          | 150,000                          | اوراق دفع                        |
| <b>18,264,584</b>                | <b>16,590,000</b>                | <b>10,030,500</b>                | <b>17,619,824</b>                | <b>مجموع مطلوبات غير متداولة</b> |
|                                  |                                  |                                  |                                  | <b>مطلوبات متداولة :</b>         |
| 4,957,817                        | 5,340,385                        | 12,822,308                       | 4,971,540                        | قروض قصيره الاجل ومستحقه         |
| 8,494,058                        | 10,055,564                       | 10,708,423                       | 5,750,068                        | إيراد مؤجل                       |
|                                  |                                  |                                  | -                                | المطلوب إلى أطراف ذات علاقة      |
| 164,984                          | 164,984                          | 164,983                          | 164,983                          | المطلوبات الحالية لضريرية الدخل  |
| 3,352,050                        | 4,300,355                        | 6,271,856                        | 6,532,106                        | ذمم دائنة ومطلوبات اخري          |
|                                  |                                  |                                  | -                                | مصاريف مستحقه                    |
| 217,460                          | 537,199                          | 927,106                          | -                                | بنك دائن                         |
| <b>17,186,369</b>                | <b>20,398,487</b>                | <b>30,894,676</b>                | <b>17,418,697</b>                | <b>مجموع مطلوبات متداولة</b>     |
| <b>35,450,953</b>                | <b>36,988,487</b>                | <b>40,925,176</b>                | <b>35,038,521</b>                | <b>مجموع المطلوبات</b>           |
| <b>66,676,313</b>                | <b>64,349,051</b>                | <b>63,690,722</b>                | <b>57,226,247</b>                | <b>مجموع المطلوبات وحقوق اله</b> |





## هيكل الشركة

### الوحدات الاستراتيجية

تفاعل تعاوني مشترك عبر نظام تدفق وسير العمل المتناغم

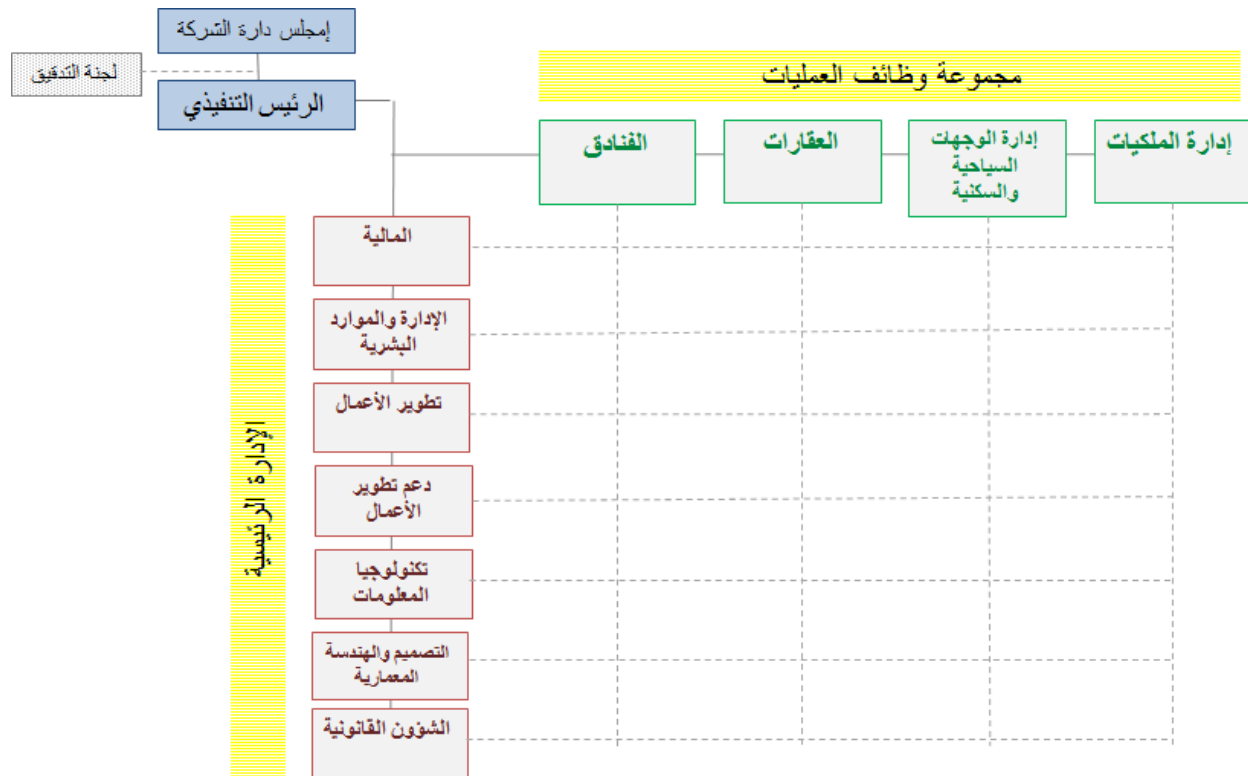
لقد هدفنا بالدرجة الأولى في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية لدى إعادة تشكيل فلسفتنا الاستراتيجية إلى إرساء أسس قوية جديدة لإطار عمل شمولي مستدام ومرن وقابل للتكيف بسرعة وكفاءة يسهل بلوغنا لمساعدتنا كاملة، الأمر الذي يتطلب الاحتكام إلى مبادئنا الأساسية التي قامت عليها شركتنا منذ بداياتها، والبناء على العبر التي استقيناها عبر مسيرتنا المهنية الممدى على مدى ١٥ سنة، من أجل صياغة نموذج أعمال كفؤ وقادر على الانتقال بنا إلى حقبة جديدة وعهد جديد.

وقد أسفر احتكامنا إلى مبادئنا الأساسية وبنائنا على خبراتنا بالخروج برؤية شمولية تركز على أربعة أهداف استراتيجية رئيسية تتمثل في: النمو المتسارع، والتوسع المتواصل، والتوجه نحو الزبائن والتركيز عليهم، بالإضافة إلى الكفاءة الأكبر في القيادة. وكخطوة أولية باتجاه تحقيق هذه الأهداف الأساسية، فقد قمنا بإعادة هيكلة لفريق الإداري، لنبألف من نخبة من الإداريين الذين يتمتعون بقدر عالٍ من الكفاءة المهنية، والبصيرة الثاقبة، والخبرة اللازمة لترجمة رؤيتنا إلى واقع ملموس.

وبوجود هذه النخبة من أصحاب الدراية والخبرات المتنوعة التي تغطي قطاعات الاستثمار، والعقارات، والضيافة، وإدارة الوجهات السياحية والسكنية، فقد قمنا بإرساء أسس كفؤة لنهجنا الإداري الجديد الذي يتماشى كلياً مع فلسفتنا الاستراتيجية الجديدة، والذي ينطوي على تقسيم عملياتنا المختلفة بما يضمن خلق بيئة مهنية أكثر انسجاماً وفعالية وشفافية، مما أسفر عن تحقيق مجموعة من الإنجازات قصيرة المدى والتي مهدت الطريق نحو تحقيق تطور ملموس على المدى البعيد.

وبالاعتماد على هذا النموذج الجديد في عملنا، فإن عملياتنا باتت تنقسم إلى جزأين أساسيين هما مجموعة وظائف الأعمال، ومجموعة وظائف الدعم. وتضم مجموعة وظائف العمليات والتي تعرف بـ "المراكز والنشاطات المربحة" والمسؤولة عن توليد الإيرادات، كونها تسهم في تحقيق المكاسب والأرباح المباشرة كنشاطات الفنادق، والعقارات، وإدارة الملكيات والوجهات السياحية والسكنية، بينما تضم مجموعة وظائف الدعم كافة "المراكز والنشاطات" التي تسهم في تسيير العمليات اليومية بفعالية كنشاطات الموارد البشرية، والنشاطات المالية، ودعم الأعمال التجارية، وتطوير الأعمال، وتكنولوجيا المعلومات، والتصميم والهندسة المعمارية، والتخطيط، ونشاطات دوائر الشؤون القانونية.

وحيث أن مجموعة وظائف الأعمال هي بمثابة المراكز المدرة للإيرادات والمحفزة على تحقيق الإنجازات والتطورات قصيرة المدى، فإن كل منها يتحمل بشكل مستقل مسؤوليات الربح والخسارة المؤثرة على العمليات التشغيلية للشركة، كما أن كل منها يعمل من خلال ثلاث مراحل إجرائية هي مرحلة الاستحواذ وتحديد الوجهة المستهدفة أو المشروع المستهدف، ومرحلة التطوير، ومرحلة التشغيل، وهي مراحل جميعها ذات علاقة مباشرة وغير مباشرة ببعضها البعض من حيث العمليات التجارية.



وعلاوةً على ذلك، وبالنظر إلى التكامل الفعال الذي يعد مكوناً أساسياً من مكونات إدارة الوجهات السياحية والسكنية الكفؤة والناجحة، فقد تم تصميم نظام تدفق العمل التشغيلي الجديد بدقة لضمان التوافق الحقيقي بين مجموعات أعمالنا الأساسية، التي تشمل العقارات، والفنادق، وإدارة الوجهات السياحية والسكنية، وإدارة الممتلكات.

## العقارات

تتولى هذه الوحدة مهمة إدارة شؤون الممتلكات العقارية الخاصة للوجهة المستهدفة ابتداءً من مرحلة الاستحواذ (تحديد المكان والتصور الأولي)، ومروراً بمرحلة التطوير المشتمة على تطوير المنتجات، ووضع الخطط السعرية، بالإضافة إلى الإطلاق الرسمي ومباشرة عملية البيع. وتهدف هذه الوحدة من عملها إلى تعزيز مكانتنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والسكنية كشركة رائدة في مجال المبيعات والتسويق بقدرات لا تضاهي على تقديم المنتجات والخدمات بسرعة قياسية دون المساومة على الجودة، ما يسهم في تعزيز مكانة وحضور علامتنا التجارية على المدى الطويل.

ومن المخطط له أن يسهم نهجنا الجديد في تحسين مرحلة التطوير من خلال خلق عمليات تخطيطية رئيسية بإجراءات أكثر دقة، الأمر الذي سيضمن مواصلتنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والسكنية تقديم المشاريع والمنتجات المفضلة الأولى لدى الزبائن المحتملين من مختلف الفئات، والأكثر تلبية لاحتياجاتهم. وحيث أن العملية البيعية ما هي إلا عملية إجرائية متكررة، فإن استراتيجيتنا

الجديدة ستسهم بتعزيز القيمة مقابل السعر من خلال التركيز على إثراء تجربة الزبائن معنا، وعلى الارتقاء بنمط حياتهم عبر تقديم قيمة مضافة أكبر.

## الفنادق

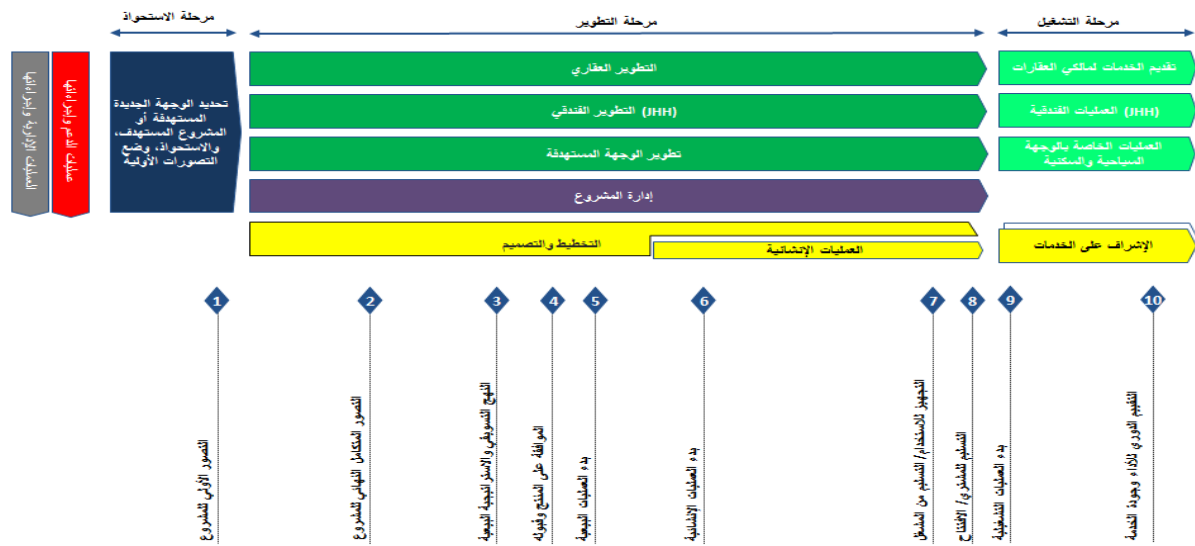
تتولى هذه الوحدة مهمة توفير مجموعة واسعة من خيارات الإقامة المميزة، الأمر الذي يسهم في تنفيذ خطتنا التوسعية طويلة المدى، ويسلط الضوء على الحاجة للمزيد من عمليات الاستحواذ وتأسيس الفنادق التي تلبي احتياجات الفئات المستهدفة من الزبائن. هذا وتكمن أهمية عمل هذه الوحدة في ضمان إسهام الفنادق التي تعد جزءاً من مشاريعنا بتحقيق رؤيتنا كما بتحقيق تصورات وتطلعات الزبائن حول هذه الوجهات، فضلاً عن ضمان التناغم الاستراتيجي مع الوحدات الأخرى ضمن نموذج عملنا.

## إدارة المنتجعات السياحية

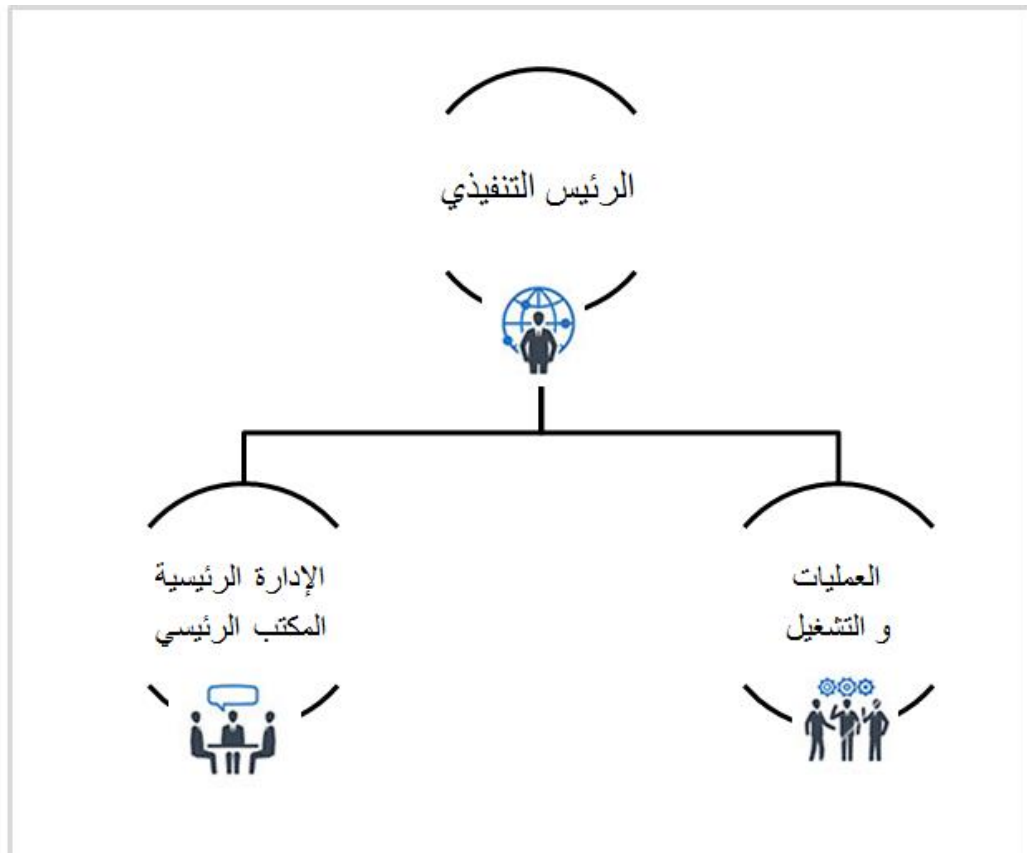
تشرف وحدة إدارة الوجهات السياحية والسكنية على فعالية ونجاح العمليات التشغيلية للوجهات السياحية المستهدفة، بالإضافة إلى إدارة جميع الخدمات المساندة المقدمة عبر مختلف مجموعات الوظائف الفرعية كمرافق الترفيه، وأنظمة توزيع المياه والكهرباء، والخدمات العامة في الموقع، وخدمات المالكين، فضلاً عن التخطيط لكافة الخدمات والتسهيلات المستقبلية.

## إدارة الملكيات

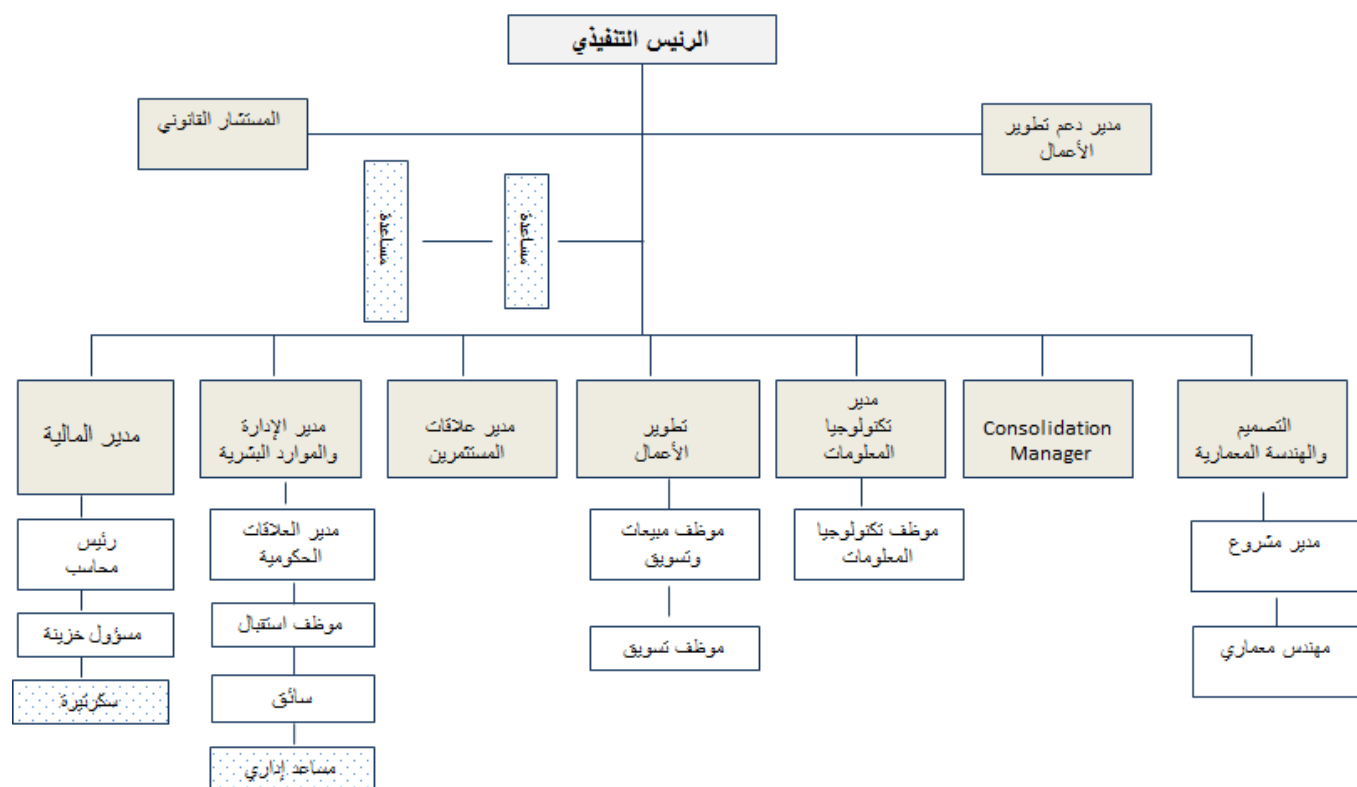
تتولى هذه الوحدة مهمة إدارة الملكيات المؤجرة بما تتضمنه من الملكيات العقارية الخاصة، وسكن الموظفين، والمجمعات والمراكز التجارية المؤجرة، بالإضافة إلى إدارة الالتزامات تجاه الزبائن.



## الهيكل التنظيمي لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية



# الإدارة الرئيسية





العمليات والتشغيل

الرئيس التنفيذي

إدارة الأصول



الفنادق



العقارات



إدارة المنتجات



أراضي



## حقائق ومعلومات حول المساهمين

منذ نشأتنا وتأسيس أعمالنا، استطعنا في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية أن نستقطب الأنظار ونسجل حضوراً قوياً لنا على ساحة الأعمال المحلية والدولية، الأمر الذي يُعزى بالأساس إلى نموذج أعمالنا الكفؤ وأهدافنا الاستراتيجية بعيدة المدى والرامية لإرساء معايير جديدة لاستحداث الوجهات السياحية والسكنية المتكاملة والمستدامة المتميزة على مستوى المنطقة، متمكنين عبر استثماراتنا من أن نصبح وجهة الاستثمار والتوظيف المفضلة للمؤسسات والأفراد من الأردنيين الذين تشكل نسبتهم لدينا ٩٧٪. وبإطلاق رؤيتنا وفلسفتنا الاستراتيجية الجديدة التي اعتمدناها في العام ٢٠١٤، فقد أظهرنا التزامنا الشديد بضمان وتقديم أعظم قيمة للمساهمين، إلى جانب تطوير نموذج أعمالنا، ما من شأنه ضمان تحقيق المزيد من الأصول السائلة ومن حقوق المساهمين.

**المساهمون بنسبة تزيد عن ٥٪ من أسهم الشركة**

| الاسم                                    | الجنسية    | عدد الأسهم كما في<br>31 كانون الأول<br>2014 | النسبة<br>% | عدد الأسهم كما في<br>31 كانون الأول<br>2013 | النسبة<br>% |
|------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|
| 1 شركة ابو جابر اخوان                    | الأردنية   | 4,943,186                                   | 22,99       | 4,943,186                                   | 22,99       |
| 2 شركة البحر الأحمر للفنادق              | الأردنية   | 3,361,948                                   | 15,64       | 3,361,948                                   | 15,64       |
| 3 المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي        | الأردنية   | 2,740,159                                   | 12,79       | 2,740,159                                   | 12,79       |
| 4 مؤسسة الحق التجارية                    | الأردنية   | 1,075,000                                   | 5           | 1,075,000                                   | 5           |
| 5 شركة العالم الجديد للتطوير العقاري     | الأردنية   | 2,150,000                                   | 10          | 2,150,000                                   | 10          |
| 6 شركة اوراسكوم العالمية للتطوير القابضة | البريطانية | 3,341,960                                   | 15,54       | 3,341,960                                   | 15,54       |

## مجلس الإدارة

السيد زياد أبو جابر

رئيس مجلس الإدارة

يمتلك السيد زياد أبو جابر خبرة طويلة في مجال الأعمال سواء على المستوى المحلي أو الاقليمي. ويتولى السيد أبو جابر رئاسة مجموعة أبو جابر التي تعد واحدة من الشركات المساهمة الرئيسية في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية. ويتميز السيد أبو جابر بكونه واحداً من أصحاب الرؤى الريادية في السوق، والتي مكنته من تقديم مساهمات مؤثرة وعديدة لمجموعة متنوعة من المؤسسات الكبرى ضمن مختلف القطاعات والصناعات.

وكان صيت السيد أبو جابر قد ذاع على نطاق واسع نظراً لبصمته الكبيرة التي وضعها في السوق الأردنية في العام ١٩٩٤ عند مشاركته في تأسيس شركة فاست لينك (شركة زين حالياً) والتي تعد أول مزود اتصالات خلوية في المملكة، شاغلاً حينها منصب الشريك المؤسس، ورأساً لنفسه مكانته كأحد الرواد الأوائل في صناعة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات في الأردن. وقد أتبع السيد أبو جابر نجاحه وإنجازه هذا من خلال إدخال مشروع تالا بي للمملكة، وإطلاقه الذي أسهم فيه بشكل كبير من خلال رؤيته وبصيرته المستنيرة.

ويتولى السيد أبو جابر إضافة لرئاسة مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، رئاسة مجلس إدارة شركة مصانع الورق والكرتون الأردنية، إلى جانب عضويته في مجالس إدارة كل من بنك الاستثمار والشركة المتحدة للتأمين.

ويذكر بأن السيد زياد أبو جابر حاصل على شهادة البكالوريوس في الأعمال والاقتصاد من جامعة واشنطن.

السيد ياسين التلهوني

نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل السيد ياسين التلهوني منصب الرئيس التنفيذي لشركة زارة للاستثمار القابضة وذلك منذ العام ١٩٩٩. ويمتلك السيد التلهوني خبرة تمتد لما يزيد عن ٢٠ سنة أمضاها في العمل في مجال إدارة الأعمال والعمليات الإدارية، إلى جانب ما يمتلكه من دراية وكفاءة كبيرة أسهمت جميعها في تشكيل الفلسفة الاستراتيجية لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية على مدى سنوات.

ونظراً لامتداد الجزء الأكبر من مسيرته المهنية في توجيه عمليات شركة زارة للاستثمار القابضة، فقد اكتسب السيد التلهوني فهماً عميقاً ومعرفة كبيرة في كل ما يتعلق بالقطاع الخدمي وقطاع الضيافة في المملكة، فضلاً عن الفهم العميق والمعرفة الكبيرة أيضاً في حجم الإمكانيات التي تزخر بها المملكة والتي تؤهلها للتحويل إلى مركز عالمي ريادي للسياحة والاستثمار.

وقد كان للسيد التلهوني دور محوري في تحديد وصياغة النهج الشامل لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية في مجال إدارة الوجهات السياحية والسكنية، وذلك بفضل فطنته الواعية وحكمته. ومثلما قام السيد التلهوني بتأدية هذا الدور، فإنه يأخذ على عاتقه مواصلة تأديته من أجل ضمان فتح المزيد من الآفاق الاستثمارية المستقبلية أمام الشركة ضمن الأسواق الخارجية على امتداد العالم.

هذا ويشغل السيد التلهوني بالإضافة لمنصبه كنائب رئيس مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، عضوية مجالس إدارة كل من شركة الفنادق والسياحة الأردنية، وبنك القاهرة عمان، وشركة الكهرباء الوطنية.

ويذكر أن السيد ياسين التلهوني حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد الدولي من جامعة جورج تاون.

### **السيد مروان أبو جابر**

#### **عضو مجلس إدارة**

يمتلك السيد مروان أبو جابر خبرة تمتد لما يزيد عن ٢٠ سنة في مجال الاستثمار والإدارة. هذا وقد اضطلع السيد أبو جابر بدور محوري فيما تعلق بالإشراف على تطوير نموذج أعمال شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، وبصياغة رؤية استراتيجية أثرت عميقاً في اتجاه رؤية الشركة المستقبلية.

وحيث يتولى السيد أبو جابر مهام منصب الرئيس التنفيذي لدى شركة الاستثمارات العامة المحدودة "GIC" التي تعد واحدة من كبرى الشركات المتخصصة في صناعة المرطبات والمشروبات الغازية والمياه المعدنية في المملكة، والتي تعمل تحت مظلة مجموعة أبو جابر للاستثمار، فقد برز كشخصية إدارية أثبتت قدرتها على تبسيط وتحويل مجموعة وظائف الأعمال معززاً مساهمتها في تعزيز الربحية والنمو. وبموجب عمله في منصبه هذا، فقد تمكنت شركة الاستثمارات العامة "GIC" من توسيع نطاق عملياتها محلياً وخارج الأردن لتمتد إلى هولندا، مما أسهم في تعزيز نسبة أرباحها إلى ما يزيد عن ١٢٠٪. أما فيما يتعلق بعمله في مجموعة أبو جابر للاستثمار، فقد كان لخبرة السيد أبو جابر وإسهاماته الاستراتيجية أكبر الأثر الإيجابي في جعلها واحدة من أكبر ٢٠ مجموعة من مجموعات الأعمال في الأردن.

وإلى جانب ذلك، فإن السيد أبو جابر يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية، كما أنه يشغل عضوية العديد من مجالس الإدارات في عدد من الشركات فضلاً عن عضويته في مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، ومن بينها شركة مصانع الورق والكرتون الأردنية، والشركة المتحدة للتأمين.

ويذكر بأن السيد مروان أبو جابر حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة واشنطن.

## السيد أحمد جمجوم

### عضو مجلس إدارة

يمتلك السيد زياد أبو جابر خبرة طويلة في مجال الأعمال سواء على المستوى المحلي أو الاقليمي. ويتولى السيد أبو جابر رئاسة مجموعة أبو جابر التي تعد واحدة من الشركات المساهمة الرئيسية في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية. ويتميز السيد أبو جابر بكونه واحداً من أصحاب الرؤى الريادية في السوق، والتي مكنته من تقديم مساهمات مؤثرة وعديدة لمجموعة متنوعة من المؤسسات الكبرى ضمن مختلف القطاعات والصناعات.

يتولى السيد أحمد جمجوم حالياً منصب المدير المالي في شركة زارة للاستثمار القابضة، ويمتلك معرفة كبيرة وخبرة مهنية طويلة تزيد في عمرها عن ٢٥ سنة في المجال المالي والإدارة التنفيذية، ما جعله يضطلع بدور رئيسي في عملية إعادة هيكلة نموذج أعمال شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية لتمكينها من مواصلة تعزيز استدامة عملياتها. وكان السيد جمجوم يتولى قبل انضمامه لشركة زارة للاستثمار القابضة في العام ٢٠٠٨، منصب المدير المالي في عدد من المؤسسات الخاصة وشبه الخاصة عبر منطقة الشرق الأوسط، مؤسساً لنفسه قدرة هائلة على إعادة الهيكلة التشغيلية والتنفيذ الفعال لأفضل الممارسات التشغيلية.

هذا ويشغل السيد جمجوم إضافة لعضوية مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، عضوية مجالس إدارة كل من شركة الحمة المعدنية الأردنية، وشركة فلسطين للاستثمار السياحي المحدودة، وشركة الفنادق العربية، وشركة النقل السياحي إكسبريس الأردن، وشركة المشتل للاستثمارات السياحية المحدودة.

ويذكر بأن السيد أحمد جمجوم هو محاسب قانوني معتمد، كما أنه حاصل على درجة الماجستير في نظم المحاسبة والتدقيق المحاسبي من جامعة جورجيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

## السيد محمود زعيتر

### الرئيس التنفيذي

يمتلك السيد محمود زعيتر خبرة مهنية تمتد لأكثر من ٢٥ سنة في مجال الضيافة والتطوير العقاري وتطوير الوجهات السياحية والسكنية على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

وبعهد عن السيد زعيتر قدرته العالية والفريدة على رفع المعايير التشغيلية على نطاق واسع لمختلف المؤسسات، والتي تم الإشادة بها. وكان السيد زعيتر قد بدأ حياته المهنية عند انضمامه لفريق عمل مجموعة فنادق إنتركونتيننتال في منطقة أوروبا، متدرجاً في عدة مناصب لديها على مدى ١٤ سنة، كان آخرها منصب المدير التنفيذي للمالية للمجموعة في منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا.

وفي العام ٢٠٠٤، انضم السيد زعيتر لفريق عمل مجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية متولياً حينها منصب مديرها المالي التنفيذي والذي استمر فيه حتى توليه لمهام منصبه كرئيس تنفيذي لمجموعة أوراسكوم للفنادق في سويسرا، وذلك في العام ٢٠١٢.

وبعد ذلك، انضم السيد زعيتر لفريق عمل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، ليتولى فيها منصب الرئيس التنفيذي إلى جانب منصب عضو مجلس إدارة، وذلك في شباط من العام ٢٠١٤، جالِباً معه خبرة كبيرة لا تضاهى في مجال إدارة الوجهات السياحية والسكنية المعاصرة والتي امتلكها كنتيجة لفهمه العميق لكافة جوانب هذا المجال، الأمر الذي أسهم في صياغة رؤية الشركة الجديدة بشكلها الحالي، مما سيوجهها نحو آفاق مستقبلية واعدة خلال السنوات القليلة المقبلة.

وكان السيد محمود زعيتر قد تلقى تعليمه العالي في ألمانيا؛ بالإضافة إلى أنه حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة كولومبوس.

### **السيد سعيد حنفي**

#### **عضو مجلس إدارة**

يشغل السيد سعيد حنفي منصب رئيس هيئة الموظفين/ رئيس شؤون الموظفين والمستشار العام لمجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية، والتي تتخذ من القاهرة وزيورخ مقرات لها. ويمتلك السيد حنفي مسيرة مهنية تزيد في سنواتها عن ١٦ سنة أمضاها في مجال الشؤون القانونية للشركات والشؤون القانونية المدنية. ويضطلع السيد حنفي بدور محوري وأساسي في تشكيل أسس الهيكل القانوني المعدل الجديد لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، والذي يعد أحد أهم الركائز الأساسية لرؤية الشركة الجديدة والمحرك الرئيسي لعملياتها المستقبلية.

وكان السيد حنفي قد انطلق في مسيرته المهنية الحافلة في العام ١٩٩٩ كمتدرب في وزارة الاقتصاد والتعاون الدولي المصرية، وفي مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي ومحكمة العدل العليا في لاهاي. ولاحقاً لذلك، عمل السيد حنفي في الفترة ما بين عامي ٢٠٠١ و٢٠٠٧ كمدرس مساعد في كلية حقوق جامعة القاهرة، بالإضافة لانتسابه لشركة مينا للمحاماة والاستشارات القانونية والتي تعمل من القاهرة وميونخ. وبعد ذلك، انتقل السيد حنفي للعمل كقانوني ومحامٍ لشركات حديد عز التي تتخذ من لندن مقراً لها، وكمحلل سياسي عام لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية في باريس، وذلك قبيل انضمامه لمكتب نائب رئيس مجموعة البنك الدولي ليعمل هناك ابتداءً من العام ٢٠٠٩ كمساعد قانوني ومحامٍ.

هذا وقد انضم السيد حنفي للعمل لدى مجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية في العام ٢٠١٠ ليتولى منصب مستشارها العام؛ حيث تولى منذ ذلك الوقت مهمة الإشراف على الشؤون القانونية المختلفة للمجموعة في عدد من الدول المختلفة في كل منها من حيث السلطات القضائية والقوانين، كمصر، وسويسرا، والمغرب، ورومانيا، وسلطنة عمان، ومونتينيغرو، والإمارات العربية المتحدة، والأردن، بالإضافة إلى المملكة المتحدة.

ويذكر بأن السيد سعيد حنفي حاصل على درجة الماجستير القانون LL.M من جامعة لندن، كما أنه حاصل على درجة البكالوريوس في القانون من جامعة القاهرة.

## السيد عماد الصفدي

### عضو مجلس إدارة

يمتلك السيد عماد الصفدي خبرة تمتد لما يزيد عن ٢٠ سنة تنوعت في مجالات إدارة المشاريع والتشغيل. وكان السيد الصفدي قد شغل سابقاً مجموعة من المناصب العليا في عدد من المؤسسات الرائدة على مستوى منطقة الشرق الأوسط.

ويتلقى السيد الصفدي بدرجة كبيرة في مجال التحليل الفعال لسياسات الشركات وصياغة استراتيجيات التحول طويلة المدى، الأمر الذي أسهم ولا زال في تحسين مستوى أداء شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، كما أسهم في تعميق دوره في تطوير رؤية الشركة المستقبلية الجديدة، الأمر الذي سينعكس على المساهمة بشكل كبير في تشكيل آفاقها المستقبلية.

ويذكر بأن السيد عماد الصفدي حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية في جامعة ولاية ميسوري.

## المهندس بلال ملكاوي

### عضو مجلس إدارة

يمتلك المهندس بلال ملكاوي خبرة متنوعة في مجالات الشؤون التنظيمية والموارد البشرية وإدارة المشاريع، اكتسبها عبر مسيرته المهنية التي تمتد لما يزيد عن ٢٤ سنة، كما أنه يمتلك من الحنكة والرؤى المستنيرة ما يضمن نجاح الأعمال. وحيث أن المهندس ملكاوي يتولى منصب عضو مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، فقد كان له من الإسهامات الكثير مما عزز نمو الشركة الملموس وتوجيهه من الناحية التشغيلية بشكل أكثر فعالية نحو الأمام، إلى جانب تأثير هذه الإسهامات في تعزيز أصولنا التي عززت بدورها مقومات الشركة التشغيلية.

وكان المهندس ملكاوي قد عمل سابقاً وعلى مدى ٨ سنوات كمهندس صيانة في القوات المسلحة الأردنية، كما شغل منصب كبير المهندسين لدى الملكية الأردنية وذلك في العام ١٩٨٩ ليواصل عمله لديها على مدى ٢٦ سنة تولى خلالها عدة مناصب عليا من أبرزها رئاسة دائرة الخدمات الجوية والمنتج، ورئاسة دائرة الخدمات، فضلاً عن رئاسة لجنة مراقبة التكاليف.

هذا ويشغل المهندس ملكاوي عضوية مجالس إدارة العديد من المؤسسات كمؤسسة التدريب المهني، وصندوق التشغيل والتدريب، وصحيفة الرأي وصحيفة The Jordan Times، وشركة لافارج للإسمنت، فضلاً عن عضوية مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية.

ويذكر بأن المهندس بلال ملكاوي حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة الزقازيق في مصر، وهو أيضاً باحث متخصص مع سجل حافل بالمقالات الأكاديمية التي تم نشرها عبر صفحات أشهر المجلات العالمية.

## السيد بشير الزعبي

### عضو مجلس إدارة

يمتلك السيد بشير الزعبي خبرة طويلة في المجال الأكاديمي وأبحاث ودراسات السياسات وصياغتها. ويعمل السيد الزعبي كأستاذ وبروفيسور اقتصاد في الجامعة الأردنية، كما أنه يتمتع بدراسة كبيرة وفهم عميق لديناميكيات السوق والتخطيط الاستراتيجي، الأمر الذي وظفه بحكمة لضمان صياغة الرؤية الجديدة لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية وإخراجها للنور ومن ثم ضمان استدامتها.

وباعتباره علامة في الاقتصاد، كان السيد الزعبي قد شغل مجموعة واسعة من المناصب العليا التي كان من أبرزها المستشار الاقتصادي لرئيس وزراء الأردن، ورئيس قسم الأبحاث الاقتصادية في مجلس الوزراء. وقد قام السيد الزعبي بتأليف سلسلة طويلة من المقالات الأكاديمية التي تغطي مواضيع الفقر، والإصلاحات الاقتصادية، وإصلاح القطاع العام والسياسات النقدية والمالية، والمنافسة، والتجارة، وغيرها من المجالات البحثية الهامة.

هذا ويتولى السيد الزعبي عضوية عدد من مجالس الإدارة لمجموعة من المؤسسات والهيئات كعضوية مجلس التعليم العالي، ولجنة الحوار الاقتصادي الوطني، معهد الدراسات المالية، وبورصة عمان، فضلاً عن توليه لعضوية مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية.

ويذكر بأن السيد بشير الزعبي حاصل على درجة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ميسيسبي.

## السيد منجد سختيان

### عضو مجلس إدارة

يتمتع السيد منجد سختيان بباع مهني طويل يزيد عن ٤٥ سنة من الخبرة في مجال الإدارة، كما أنه يتمتع بدراسة كبيرة في مجال التخطيط التنظيمي، الأمر الذي يجعل منه جزءاً لا يتجزأ من مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية.

وحيث يشغل السيد سختيان منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة منير سختيان الدولية، فإن تجربته ومسيرته المهنية تتنوع في العديد من المجالات والصناعات الحيوية متضمنة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات، والعقود الإدارية، والأمن والمراقبة، والصناعات التحويلية، ما أكسبه خبرة ودراية كبيرة في ديناميكيات وتوجهات الأسواق المختلفة، وبالتالي القدرة على التوجيه الفعال لعمليات الشركة على مستوى منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة، فضلاً عن القدرة على تعزيز وجودها وحضورها في العديد من الأسواق الرئيسية في جميع أنحاء العالم.

وإضافة إلى مشاركته في تأسيس شركة منير سختيان الدولية، فقد شارك السيد سختيان أيضاً في تأسيس شركة إم إس فارما لصناعة الأدوية التي يشغل منصب رئيس مجلس إدارتها، والتي تعد واحدة من أهم شركات الأدوية والرعاية الصحية الرائدة في منطقة الشرق الأوسط بحجم عمليات يغطي مختلف الأسواق الناشئة الرئيسية في جميع أنحاء العالم. هذا وشغل السيد سختيان فيما مضى رئاسة مجالس

إدارة العديد من الشركات التي من أبرزها الشركة الوطنية للتأمين التي شغل أيضاً منصب الرئيس التنفيذي لها، فضلاً عن رئاسة مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير العقاري.

ويذكر بأن السيد منجد سختيان حاصل على درجة البكالوريوس في علم الأحياء المجهرية من جامعة هيوستن.

## السيد مايكل داغر

### عضو مجلس إدارة

يشغل السيد مايكل داغر حالياً منصب رئيس ومؤسس شركة داما فنتشرز التي تعد محفظة استثمارية غاية في التنوع لتغطيتها وخدماتها لعدد من القطاعات الحيوية من أبرزها قطاع الاتصالات في الأردن، والقطاع المصرفي في كل من دولة الإمارات العربية والكويت، فضلاً عن تغطيتها لمختلف الأسواق العقارية على مستوى المنطقة. ويمتلك السيد داغر خبرة تمتد لما يزيد عن ٢٥ سنة من الخبرة قضاها في مجالات الاستثمار والعمليات التشغيلية والإدارية، كما أنه يتمتع بدراية كبيرة وفهم عميق لديناميكيات السوق والتخطيط الاستراتيجي، الأمر الذي جعل منه ركناً أساسياً من أركان مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية.

وكان السيد داغر قبل تأسيس شركة داما فنتشرز في العام ٢٠٠٧ وتوليته منصبه فيها، قد أسس بالتعاون مع مجموعة من المستثمرين الماليين في المنطقة شركة أمنية للاتصالات والتكنولوجيا في العام ٢٠٠٤ مطلقاً حينها المزود الرابع للاتصالات الخلوية، ومتولياً دفة قيادة إنشاء أسسها ومقوماتها التشغيلية، ليقود بعد ذلك مفاوضات ناجحة للاستحواذ على الشركة من قبل شركة البحرين للاتصالات السلكية واللاسلكية (بتلكو البحرين) في حزيران ٢٠٠٦. وكان السيد داغر قد عمل في وقت سابق من مسيرته المهنية ككاتب لرئيس مجلس الإدارة وكـرئيس تنفيذي للعمليات لدى شركة مجموعة أوراسكوم القابضة للتنمية في مصر، كما أنه شغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة فاست لينك (زين حالياً)، والتي تعد أول مزود اتصالات خلوية في المملكة.

هذا وشغل السيد داغر خلال الفترة ما بين ١٩٩٠ و ٢٠٠١ منصب رئيس تطوير الأعمال في شركة موتورولا لمنطقة الشرق الأوسط وأفريقيا في مقرها الرئيسي في شيكاغو وبعدها في مقرها في لندن، ليتدرج بعد ذلك في عدة مناصب عليا لديها كان من أبرزها نائب الرئيس لشبكات موتورولا لمنطقة أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا في مقراتها في لندن ودبي.

ويذكر بأن السيد مايكل داغر يشغل منصب رئيس مجلس إدارة وعضو مجلس إدارة شركة داما فينتشرز المدرجة في مركز دبي المالي العالمي، بالإضافة إلى عضويته في مجلس إدارة شركة داما ماكس الأردن وشركة البراق للاستثمار في الكويت، وهو حاصل على شهادة في إدارة الأعمال والعلوم المالية من جامعة ميشيغان.

## أعضاء فريق الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المدير التنفيذي | السيد محمود زعيتر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| تاريخ الميلاد   | ١٩٦٧                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الشهادة العلمية | ماجستير إدارة أعمال - جامعة كولومبوس                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الخبرات العملية | بكالوريوس إدارة الفنادق - ميونيخ، ألمانيا<br>٢٠٠٤-٢٠١٤ شركة أوراسكوم للفنادق القابضة<br>٢٠١١-٢٠١٤ الرئيس التنفيذي للشركة الدولية القابضة للفنادق<br>٢٠٠٤-٢٠١١ الرئيس المالي لقطاع الفنادق بالمجموعة (قائد عملية إدراج أسهم المجموعة بالبورصة السويسرية عام ٢٠٠٨)<br>المدير المالي لفنادق الإنترنتنتنتال لمنطقة الشرق الأوسط وأفريقيا- أوروبا، لمدة ١٤ عاماً<br>وعدة مناصب أخرى. |
| المدير العام    | المهندس ماهر الطراونة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| تاريخ الميلاد   | ١٩٦٣                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| الشهادة العلمية | بكالوريوس هندسة مدنية ١٩٨٨ - جامعة العلوم والتكنولوجيا                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الخبرات العملية | ٢٠١٢ المدير العام لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية<br>٢٠٠٧-٢٠١١ نائب المدير العام للشؤون الفنية لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية<br>٢٠٠٤-٢٠٠٧ مديرو عام عمليات مشروع تالا بي (شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية)<br>٢٠٠٠-٢٠٠٤ مشروع ترسيم الحدود السعودية اليمنية<br>١٩٩٠-٢٠٠٠ أمانة عمان الكبرى - دائرة هندسة المرور                                              |

المدير المالي

الآنسة وجدان خنفر

تاريخ الميلاد

١٩٧٢

الشهادة العلمية

بكالوريوس محاسبة ١٩٩٣ - من جامعة اليرموك

الخبرات العملية

٢٠٠٧-٢٠٠٩ مدير العمليات في شركة عرب إنفست

٢٠٠٩-٢٠١٠ مدير مالي في الشركة الأردنية للبث التلفزيوني

٢٠١٠ - حالياً مدير مالي في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

## التطلعات المستقبلية

إن الخطوات الكبيرة التي قطعناها خلال العام ٢٠١٤ ليست سوى بداية انطلاقتنا نحو آفاق مشرقة لم نبليغ ذورتها بعد. ونحن إذ نواصل تنفيذ ركائز رؤيتنا الجديدة، فإننا أن نتوقع أن تشهد عملياتنا توسعاً ونموً كبيراً، خاصةً في ظل سعينا لاختراق الأسواق الإقليمية والعالمية الخارجية. وإن هذا التوسع كبير النطاق ليعتبر واحداً من أهم أهدافنا الرئيسية الموضوعة لتحقيقها خلال السنوات القليلة القادمة.

هذا وسنواصل دون شك سعينا للاستفادة من أصولنا وموجوداتنا العقارية الحالية والمستقبلية من أجل تعظيم القيمة التي نقدمها لمساهميننا الكرام، وهو الأمر الذي يعد هدفاً استراتيجياً لنا ينجم مع جهودنا المستمرة الرامية لتحويل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية لشركة رائدة في مجال المبيعات والتسويق، مثبتين التزامنا الشديد تجاههم من خلال نموذج أعمالنا المعدل والذي سيضمن توليد المزيد من الأصول السائلة وحقوق المساهمين المتنامية باستمرار وبما يتماشى مع اتجاهات السوق المتغيرة.

وعلى صعيد آخر، فإننا نتطلع خلال السنوات القادمة للعمل بمزيد من التركيز الموجه نحو التنمية الخضراء ومواصلة عملياتنا بالارتكاز على دمج أعلى وأرقى المعايير البيئية في صميمها وفي كافة جوانب نموذج أعمالنا التشغيلي، الأمر الذي يندرج في إطار جهودنا لتعزيز مكانة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية كواحدة من أبرز الشركات الرائدة والأخذة في التطور والنمو المستدام المترافق جنباً إلى جنب مع التطور والنمو في أعمال ونشاطات الشركة فيما يتعلق بمسؤوليتها المؤسسية المبنية على أساس راسخ وقاعدة صلبة. كذلك، فإننا نتطلع قدماً لتطوير الذراع الخيري للشركة والمسؤول عن تنفيذ ورعاية ودعم المبادرات الموجهة نحو تحسين نوعية حياة أبناء مجتمعنا المحلي الذي نعمل ضمنه.

وعلاوةً على ذلك، فإننا سنواصل العمل على قدم وساق لتحقيق التقدم المنشود ضمن مشروعنا الرئيسي، مشروع تالا بي وفقاً لمخططة الرئيسي الذي لا زال قيد التطور التدريجي، وذلك بما يضمن إنجازه بالكامل ليكون المجتمع السياحي والسكني المتكامل الأول من نوعه والتميز بتقديم نمط حياة عصري وتجربة إقامة غنية وفريدة لا مثيل لها تصبح العنوان لأي من مشاريعنا المستقبلية القادمة. ويتمشى التكامل الذي يتسم به مشروع تالا بي مع رؤيتنا طويلة المدى والهادفة لمزيد من التوجه نحو زبائننا المستهدفين والاهتمام بهم بما يضمن ليس فقط تلبية متطلباتهم، بل والتفوق على توقعاتهم.

## تقرير مجلس الإدارة

## مجلس الإدارة

|                                             |                                                   |                        |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
| السيد زياد رؤوف سعد ابوجابر                 | ممثل شركة ابوجابر إخوان                           | رئيس مجلس الإدارة      |
| السيد ياسين خليل التلهوني                   | ممثل شركة البحر الأحمر للفنادق                    | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| السيد مروان رؤوف سعد ابوجابر                | ممثل شركة ابوجابر إخوان                           | عضو مجلس إدارة         |
| السيد أحمد جمجوم<br>اعتباراً من 2013/11/6   | ممثل شركة التموين والتجارة العربية                | عضو مجلس إدارة         |
| السيد محمود زعيتر<br>اعتباراً من 2013/11/10 | ممثل شركة اوراسكوم للمشروعات<br>والتنمية السياحية | عضو مجلس إدارة         |
| السيد سعيد حنفي                             | ممثل شركة اوراسكوم للمشروعات والتنمية<br>السياحية | عضو مجلس الإدارة       |
| السيد عماد الصفدي                           | ممثل مؤسسة الحق التجارية                          | عضو مجلس إدارة         |
| السيد بلال ملكاوي                           | ممثل المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي              | عضو مجلس الإدارة       |
| الدكتور بشير الزعبي                         | ممثل المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي              | عضو مجلس إدارة         |
| السيد منجد منير رضا سختيان                  |                                                   | عضو مجلس إدارة         |
| السيد مايكل داغر                            |                                                   | عضو مجلس إدارة         |

مدققوا حسابات الشركة

السادة سابا وشركاهم  
ديلويت أند توش

المستشار القانوني للشركة

المحامي حاكم هلسه و يزن الحمود .  
المحامي عرار بطارسة ( 2014/05/01 ).

## تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة الكرام

### المقدمة :

يسر مجلس إدارة الشركة ان يعرض لكم تقريره السنوي الرابع عشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها المختلفة وحساباتها الختامية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014, واهم تطلعاتها المستقبلية للعام 2015.

### أولاً : كما تعلمون فان أهداف شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية هي :

1. إنشاء وبناء وشراء وبيع واستئجار وتأجير وإدارة وتجهيز الفنادق السياحية بكافة تصنيفاتها والمطاعم والنوادي الليلية والمرافق الرياضية وصلالات اللياقة البدنية ومكاتب الخدمات والمعارض التجارية بالإضافة الى إعادة بناء وتحسين وفرش وتأثيث وإدارة المشاريع السياحية بكافة أشكالها وأنواعها .
2. إنشاء والمشاركة وإدارة المؤسسات والمشاريع والفنادق السياحية والقرى السياحية والفلل والشاليهات والشقق المفروشة وغير المفروشة ومراكز الترفيه ودور السينما واحواض السباحة ومراكز الألعاب الرياضية ومراكز التسلية والمسابقات الرياضية المائية والبرية واي نشاطات او مشاريع او أعمال تتعلق بها .
3. إنشاء وتأسيس والمشاركة وإدارة وكالات ومكاتب السياحة والسفر , وتقديم الخدمات المتعلقة بالحجوزات السياحية والشحن الجوي وتنظيم الرحلات السياحية الجماعية والفردية والقيام باجراء جميع الترتيبات اللازمة لتنقلهم داخل المملكة وخارجها برا وبحرا وجوا وبكافة وسائل النقل المتوفرة , والقيام ببيع الأعمال الحرفية واليدوية والتقليدية بكافة أشكالها .
4. إدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم بها .

### ثانيا : وصف أنشطة الشركة الرئيسية :

ان من أهم أنشطة الشركة الرئيسية هو مشروع تالابي , وهو أول منتج ومجمع سكني في الأردن في منطقة البحر الأحمر , يقع هذا المشروع على بعد 14 كيلومترا جنوب مدينة العقبة في المنطقة الحرة من منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة , المشروع قائم على مساحة من الارض تبلغ 2,7 مليون متر مربع , وشاطئ بامتداد 2 كيلومتر ضمن المتنزه البحري والبالغ 7 كيلومتر يأخذ الموقع في الانحدار باتجاه الغرب نحو البحر الذي يوفر مشاهد بانورامية رائعة عبر الماء وحتى الجبال الساحلية في سيناء , والمشهد الخلفي لهذا الموقع من جهته الشرقية هي الجبال على مد البصر .

يعتبر مشروع تالابي مشروعا متكاملا من ناحية البنية التحتية ويوفر جميع الخدمات من طرق وكهرباء ومياه واتصالات وغيرها لمختلف المشاريع من فنادق ووحدات سكنية , ولقد تم تطوير أجزاء المشروع بشكل جذاب وطبيعة معمارية مميزة تندمج مع العمارة المحلية والاقليمية المحيطة بها بشكل عصري حديث .

ومن أهم معالم مشروع تالابي مباني المارينا تاون ومرسى اليخوت والتي تعتبر قلب المشروع بأكمله , وتتكون المرحلة الأولى من مرسى لليخوت ومباني سكنية وفنادق ومناطق ترفيهية ومطاعم ومقاهي ومناطق تسوق, بالإضافة إلى ذلك فان مشروع تالابي يحتوي على فنادق فئة ( 5 ) و ( 4 ) نجوم بما يزيد عن (1000) غرفة فندقية من مختلف الأنواع والأشكال.

ويضم المشروع فعاليات رياضية وترفيهية مثل ملعب الجولف ونادي الشاطئ الموجود في المارينا تاون والمجهز بنادي اللياقة ومساح وملاعب تنس وسكن الموظفين وغيرها من الفعاليات الشاطئية المعروفة .

يوجد في تالابي إضافة الى مباني المارينا تاون مناطق سكنية تضم عدد من الوحدات السكنية المختلفة إحداها بجانب ملعب الجولف وتضم فلل وأشباه فلل وعمارات سكنية والأخرى ممتدة في وسط المشروع وتضم عمارات سكنية ذات مساحات مختلفة , ولقد تم وضع مخططات بعض الخدمات المساندة لتلك المناطق السكنية مثل مدرسة ومستشفى وعيادة وسوبر ماركت ومصبعة ومخبز لخدمة تلك المناطق بسهولة ويسر .

كما خصص جزء من المشروع لمنطقة سكن للموظفين مع جميع الخدمات اللازمة لها وذلك من خلال إنشاء ( 750 ) وحدة سكنية مختلفة الأشكال والمساحات لاستيعاب مختلف الدرجات والمستويات .

أما بخصوص منطقة الخدمات العامة فقد تم وضعها خلف سكن الموظفين وبعيدة عن المناطق السكنية الأخرى والتي تضم منطقة للحرف اليدوية وخدمات الصيانة .

**المارينا تاون :** وهي المرحلة الأولى من المشروع وتعتبر المركز الرئيسي لتالابي وتتضمن :

- مرسى اليخوت - المارينا.
- الوحدات السكنية والفلل ضمن المراحل (الأولى ، الثانية، الثالثة والرابعة )
- فندق المارينا بلازا ( تم تشغيله)
- فندق الراديسون بلو ( تم تشغيله)
- فندق موفينيك تالابي (تم تشغيله)
- فندق هيلتون تالابي ( مرحلة التراخيص)
- نادي الشاطئ (تم تشغيلة)
- محلات تجارية ومطاعم ( تم إشغالها)
- المراسي (jetty) تم تشغيلها.
- 

### **ثالثا : جغرافية المشروع :**

إن جغرافية المشروع بشكل عام محددة باتجاه الغرب وبوجود أربعة قمم جبال مرتفعة وشديدة الانحدار بجوانبها و ثلاث أودية عريضة نسبيا وبانحدار بسيط يتراوح عرضها ما بين ( 500 ) م و ( 100 ) م , إن تطوير تلك القمم ليس صعبا ولكن منحصر نسبيا بسبب

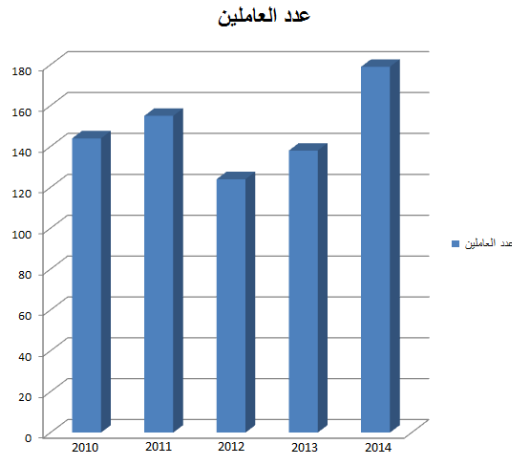
انحدارها الشديد من الجوانب وعدم سهولة وصول المركبات إليها ، ولكن الأودية تعتبر منبسطة نسبيا ويمكن تطويرها مع ضرورة تعديل مسارات الأودية لاستيعاب سيول الأمطار .

#### رابعاً : حجم الاستثمار الرأسمالي :

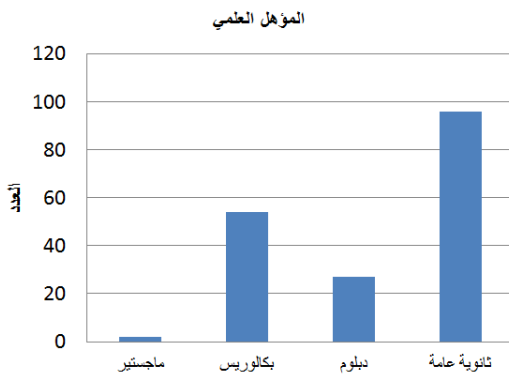
إن حجم الاستثمار الحالي في المشروع هو 57,226,246 مليون دينار أردني.

#### خامساً : عدد العاملين في المشروع :

بلغ عدد الموظفين والعاملين المسؤولين عن ادارة شؤون تالابي / العقبة 163 عامل وموظف, بالاضافه الى عدد (16) موظف يعملون في الإدارة العامة في عمان، ليصبح عدد العاملين في الشركة (179) عامل وموظف مصنفين حسب الفئات مؤهلاتهم وهي كالتالي :



| السنة | عدد العاملين |
|-------|--------------|
| 2010  | 144          |
| 2011  | 155          |
| 2012  | 124          |
| 2013  | 138          |
| 2014  | 179          |



| المؤهل العلمي | عدد الموظفين |
|---------------|--------------|
| ماجستير       | 2            |
| بكالوريوس     | 54           |
| دبلوم         | 27           |
| ثانوية عامة   | 96           |
| المجموع       | 179          |

70% من موظفي شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية من عنصر الشباب وذلك يأتي من فلسفة الشركة الهادفة الى خلق فرص عمل جديدة.

60% من من مدراء الدوائر في شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية دون الاربعين عاماً ، وذلك لقناعة الشركة و إيمانها بدور الشباب و قدرتهم على القيام بالمهام القيادية.

#### **سادسا : الوضع التنافسي للشركة :**

نظرا لتميز شركة الأردن في تطوير المشاريع السياحية و العقارية في العقبة فإنها تمكنت من اجتياز الأزمة الاقتصادية العالمية التي ألقت بظلالها على العالم و المنطقة في الآونة الأخيرة ،وقد حافظت الشركة على مصداقيتها مع عملائها في الوقت الذي أضحي القطاع العقاري يواجه مصاعب كثيرة بسبب الأزمة ،و استكملت الشركة مشاريعها النوعية التي عملت على إنشائها حسب الخطة ، و عملت على التركيز على عمليات التشغيل و توفير خدمات الدعم و المساندة حيث اشتملت على النقاط التالية :

أ- تم افتتاح ثلاثة فنادق بسعة تزيد عن (1000) غرفة فندقية ، كما بدأت الشركة بتقديم خدمات مساندة منظمه لكافة مراحل وأجزاء مشروع تالابي، وضمن أفضل المواصفات العالمية، مما تطلب التركيز على استقطاب الكفاءات اللازمة لإدارة وتشغيل المشاريع التي بدء العمل بها، إضافة إلى نجاح الشركة في تسليم الشقق المباعة من المرحلة الرابعة ضمن مشروع تالابي والانتهاء من الأعمال الإنشائية فيها.

ب- المرحلة الخامسة (الشاطئ الجنوبي ) : كما عملت الشركة على وضع تصور شمولي مبدئي (Master plan) لتنمية وتطوير ارض الساحل الجنوبي بهدف عرض اهمية المشروع وماله من قيمة استثماريه تعتبر فرصه قيمه لكثير من المستثمرين ، حيث من المتوقع أن تضم عدد من الفنادق والفلل والوحدات السكنية وبرك السباحة ومرسى لليخوت ومحلات تجارية وملاعب ومراكز تسليه .

#### **سابعا : الحماية الحكومية والامتيازات وبراءة الاختراع**

تتمتع جميع مشاريع الشركة ( عدا عمليات نادي الغوص الملكي ) بكافة الإعفاءات التي ينص عليها قانون تشجيع الاستثمار النافذ ، كما تتمتع الشركة بكافة الإعفاءات والتسهيلات التي ينص عليها قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة . لا يوجد أي براءة اختراع لدى الشركة حتى تاريخ هذا التقرير .

#### **ثامنا : الانجازات التي حققتها الشركة خلال عام 2014 :**

انطلاقا من غايات الشركة وأهدافها وتحقيقا لسياستها الاستثمارية فقد تمكنت الشركة خلال عام 2014 من تحقيق الانجازات التالية :

- 1- استكمال إجراءات فرز ارض وشقق المرحلة الرابعة بغرض نقل الملكية لأصحابها خلال عام 2015.
- 2- تحفيز وتنشيط المبيعات لمختلف الوحدات العقارية، وهي الخطوة التي تزامنت مع التغير الكبير في الاتجاهات السوقية التي أسهمت في ارتفاع الطلب. ونتيجةً لذلك، تمكنا من بيع ما مجموعه ١٣ وحدة مسجلين إيرادات بلغت قيمتها ٣,٧٨٩,٩٩٩ دينار تأتت بموجب انتهاء عملية التحصيل قيمة ١٢ وحدة رسمياً.
- 3- توقيع اتفاقية مع إدارة نادي الغوص الملكي في العقبة لدمج النادي بمشروعنا وجعله جزءاً لا يتجزأ من مكونات المشروع، الأمر الذي خطط له ليعود بالفوائد المشتركة.
- 4- صياغة مبادرة استراتيجية ذات أهداف طويلة المدى للاستحواذ على فندق "راديسون بلو" و"مارينا بلازا"، تتماشى مع رؤيتنا الخاصة بمشروع تالابي. وقد أعدت المبادرة بصيغتها النهائية لتدخل في حيز التنفيذ في العام ٢٠١٥.

5- تعزيز ثقة ممولينا والمستثمرين لدينا، وبصياغة المخطط إعادة التمويل ليصبح أكثر استدامة من ذي قبل بالتوافق مع منظورنا ومبادئنا الأساسية ضمن التي تشكل عماد رؤيتنا المستقبلية وخططنا التوسعية.

#### **تاسعا : الاعتماد على موردين أو عملاء محددين**

بناء على قائمه الموردين والعملاء المعتمدين من قبل الشركة والذين تم لتعامل معهم خلال عام 2014 لا يوجد من ضمن هذه القائمة مورد أو عميل شكل حجم التعامل معه ما نسبته 1% أو أكثر من إجمالي المشتريات و /أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي.

#### **عاشرا : القرارات الصادرة عن الحكومة أو المؤسسات الدولية**

فيما يخص بالقرارات الدولية فلم يصدر أي قرارات دوليه لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية مع التزام الشركة بتطبيق معايير أجوده الدولية.

#### **أحد عشر : المخاطر التي تتعرض لها الشركة:**

- أ- استمرار تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية و التي أثرت و بشكل واضح على عملية الطلب على العقار .
- ب- مخاطر انتمانية تتعلق باحتمالية عدم وفاء مدينو الشركة بالتزاماتهم لدى الشركة.
- ت- قلة الموارد و بالتالي ارتفاع المصاريف التشغيلية للشركة.
- ث- قصور التشريعات النافذة عن وضع ضوابط وأحكام خاصة لإدارة المنتجات السياحية وتنظيم العلاقة بين الجهات المختلفة فيها.
- ج- استمرار انعكاس التأثير السلبي لتدهور الاوضاع السياسييه في المنطقه مما ادى الى تراجع الوضع الاقتصادي بشكل عام وركود في سوق العقارات بشكل خاص.

إثني عشر : السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية منذ عام

**2014 – 2000 :**

| السنة   | الأرباح ****<br>( الخسائر ) | الأرباح الموزعة | نسبة التوزيع | صافي حقوق<br>المساهمين | السعر<br>السوقي<br>للسهم |
|---------|-----------------------------|-----------------|--------------|------------------------|--------------------------|
| 2000    | ( 438,639 )                 | -               | -            | 2,699,314              | -                        |
| 2001    | ( 801,770 )                 | -               | -            | 7,823,230              | -                        |
| 2002    | ( 904,823 )                 | -               | -            | 10,595,177             | 1/150                    |
| * 2003  | ( 991,625 )                 | -               | -            | 13,508,375             | 1/250                    |
| 2004    | ( 194,893 )                 | -               | -            | 13,313,481             | 1/250                    |
| 2005    | 2,424,383                   | -               | -            | 15,136,692             | 2/660                    |
| **2006  | 1,798,427                   | -               | -            | 28,185,120             | 5/170                    |
| 2007    | 3,493,475                   | -               | -            | 31,678,426             | 7/000                    |
| 2008    | 3,854,889                   | 4,500,000 سهم   | %26          | 35,533,315             | 6/240                    |
| ***2009 | 453,889                     | 2,100,000 دينار | %10          | 33,837,011             | 6/650                    |
| 2010    | (678,068)                   |                 |              | 33,158,943             | 6/500                    |
| 2011    | (1,933,583)                 |                 |              | 31,225,360             | 5/900                    |
| 2012    | (3,864,796)                 |                 |              | 27,360,564             | 5/750                    |
| 2013    | (4,540,191)                 |                 |              | 22,820,373             | 5/470                    |
| 2014    | (577,821)                   |                 |              | 22,187,724             | 5/400                    |

\* زيادة رأس المال من 11,5 مليون دينار / سهم إلى 14,5 مليون دينار / سهم

\*\* زيادة رأس المال من 14,5 مليون دينار / سهم إلى 17 مليون دينار / سهم

\*\*\* تم توزيع أرباح نقدية على المساهمين بقيمة 10% من رأس المال

\*\*\*\* بعد المخصصات والرسوم , وقبل الاحتياطات

### ثلاثة عشر : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

تشير الميزانية الموحدة للشركة إلى أن مجموع موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2014 قد بلغت (57,226,246) دينار أردني مقارنة مع (63,690,722) دينار أردني للعام 2013 أي بنقص بلغ نسبته (10.15 % ) .

أما بالنسبة للإيرادات التشغيلية والإيرادات الأخرى لعام 2014 فقد بلغت (13,866,968) دينار أردني مقارنة مع (5,239,729) دينار أردني للعام 2013، أي بزياده بلغت نسبته (164.65 % ) .

أما فيما يتعلق بمجموع مصروفات الشركة لعام 2014 والتي تشمل الاستهلاكات للموجودات الثابتة والفوائد والمصاريف البنكية والمصاريف الإدارية والعمومية الأخرى وتكلفة الأراضي والشقق المباعة فقد بلغت (14,444,789) دينار أردني مقارنة مع مبلغ (9,945,009) دينار أردني لعام 2013، أي بزياده بلغت نسبته (45.25 %) .

في ضوء ما جاء أعلاه ، فإن صافي خسائر الشركة للعام 2014 قد بلغت (577,821) ديناراً مقارنة مع خساره مقدارها (4,705,280) دينار للعام 2013، وبذلك تكون خسارة السهم (03) دينار للعام 2014 مقارنة مع خساره السهم (22) دينار للعام 2013.

#### 31 كانون الأول

| 2014<br>دينار | 2013<br>دينار |                                 |
|---------------|---------------|---------------------------------|
| 1.97          | 1.31          | النسبة الحالية                  |
| %39           | %64           | نسبة الديون/مجموع الأصول        |
| %101          | %104          | نسبة الالتزامات/ حقوق المساهمين |
| %25           | %14           | هامش الربح الإجمالي             |
| %(1)          | %(7)          | العائد على الموجودات            |
| %(3)          | %(20)         | العائد على حقوق المساهمين       |

### أربعة عشر : وصف الشركات التابعة :

### شركة خليج العقبة للأعمال الإنشائية :

تم إيقاف أعمال شركة خليج العقبة للأعمال الإنشائية (وهي شركة مسجلة في سجل الشركات ذات مسؤولية محدودة تحت الرقم 8102 بتاريخ 2003/8/31 برأس مال 200,000 دينار أردني مملوكة بالكامل من قبل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية ) بموجب قرار مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية في قراره رقم (2008/19) خلال جلسته رقم (2009/6) المنعقدة بتاريخ 2008/12/23 .

كما قرر المجلس نقل ملكية جميع الموجودات الثابتة التي تملكها شركة خليج العقبة بالقيمة الدفترية الى شركة الأردن إضافة إلى نقل ملكية موجودات المستودعات، وذلك تسديداً لجزء من الدين المستحق لشركة الأردن على شركة خليج العقبة .

#### شركة خليج العقبة للصيانة والخدمات :

تم تسجيل الشركة بتاريخ 2010/2/15 تحت رقم 20934 براس مال 5000 دينار ارنى وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والغاية منها :

- الاستيراد والتصدير
- تجاره عامه
- وكالات تجاريه
- جمع وأزاله ونقل النفايات
- خدمات الصيانة العامة

#### خمسة عشر : أسماء كبار مساهمي الشركة وعدد أسهمهم كما في 2014/12/31 مقارنه مع السنة السابقة :

| الاسم                                    | الجنسية    | عدد الأسهم كما في<br>31 كانون الأول<br>2014 | النسبة<br>% | عدد الأسهم كما في<br>31 كانون الأول<br>2013 | النسبة<br>% |
|------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|
| 1 شركة ابو جابر اخوان                    | الأردنية   | 4,943,186                                   | 22,99       | 4,943,186                                   | 22,99       |
| 2 شركة البحر الأحمر للفنادق              | الأردنية   | 3,361,948                                   | 15,64       | 3,361,948                                   | 15,64       |
| 3 المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي        | الأردنية   | 2,740,159                                   | 12,79       | 2,740,159                                   | 12,79       |
| 4 مؤسسة الحق التجارية                    | الأردنية   | 1,075,000                                   | 5           | 1,075,000                                   | 5           |
| 5 شركة العالم الجديد للتطوير العقاري     | الأردنية   | 2,150,000                                   | 10          | 2,150,000                                   | 10          |
| 6 شركة اوراسكوم العالمية للتطوير القابضة | البريطانية | 3,341,960                                   | 15,54       | 3,341,960                                   | 15,54       |

ستة عشر : الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

| عدد الأسهم 31 كانون الأول |           |          |           | الجنسية | الاسم                                |
|---------------------------|-----------|----------|-----------|---------|--------------------------------------|
| النسبة %                  | 2013      | النسبة % | 2014      |         |                                      |
| 22,99                     | 4,943,186 | 22,99    | 4,943,186 | أردنية  | شركة ابو جابر اخوان                  |
|                           | 20,000    |          | 20,000    | مصرية   | اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحية |
| 15,64                     | 3,361,948 | 15,64    | 3,361,948 | أردنية  | شركة البحر الأحمر للفنادق            |
| 12,79                     | 2,740,159 | 12,79    | 2,740,159 | أردنية  | المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي      |
| 5                         | 1,075,000 | 5        | 1,075,000 | أردنية  | مؤسسة الحق التجارية                  |
| 0,97                      | 209,480   | 0,97     | 209,480   | أردنية  | السيد حبيب غاوي                      |
| 1,67                      | 358,007   | 1,67     | 358,007   | أردنية  | السيد منجد سختيان                    |

سبعة عشر : الأسهم المملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا في الشركة

لايوجد أسهم مملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا في الشركة .

ثمانية عشر : الشركات المسيطر عليها من قبل عضو مجلس إدارة :

لايوجد هناك شركات مسيطر عليها من قبل احد أعضاء مجلس إدارة الشركة .

| الاسم                     | صله القرابة            | عدد الأسهم المملوكة<br>2014 | عدد الأسهم المملوكة<br>2013 |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 رؤوف سعد فرحان ابو جابر | والد رئيس مجلس الإدارة | 176,809                     | 176,809                     |
| المجموع                   |                        | 176,809                     | 176,809                     |

تسعة عشر : الأسهم المملوكة من قبل ممثلي أعضاء مجلس الإدارة :

| اسم العضو            | اسم الممثل             | 2014    | 2013    |
|----------------------|------------------------|---------|---------|
| شركه ابو جابر إخوان  | زياد رؤوف سعد ابو جابر | 100     | 100     |
| منجد منير رضا سختيان | منجد منير رضا سختيان   | 358,007 | 358,007 |

عشرون :

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

خلال السنة الماليه 2014 لم يتمتع رئيس مجلس الاداره او اعضاء مجلس الاداره باي اجور او اتعاب او رواتب او مكافآت ولم يتم صرف اي من هذه المزايا لاي عضو منهم خلال الفتره الماليه المنتهيه في 2014/12/31.

المزايا والمكافآت التي تمتع بها شاخص الإدارة العليا التنفيذية

| الاسم               | المنصب          | الرواتب<br>السوية<br>الإجمالية | المكافآت السنوية<br>* | إجمالي المزايا<br>السوية | مزايا عينية    |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| السيد محمود زعيتر   | الرئيس التنفيذي | 320,659                        |                       | 320,659                  | سيارته+<br>شقه |
| م,ماهر الطراونة     | المدير العام    | 92,720                         |                       | 92,720                   | سيارة          |
| الانس و Jordan خنفر | المدير المالي   | 36,000                         |                       | 36,000                   |                |

واحد و عشرون : أتعاب مدققي الحسابات لعام 2014 :

بلغت أتعاب مدققي الحسابات لعام 2014 مبلغ 14,000 دينار أردني للشركة المالكة ومبلغ 6,000 للشركة التابعة .

اثنان وعشرون : التبرعات المدفوعة من الشركة :

بلغت التبرعات من الشركة لعام 2014 ما مجموعه ( 1000 ) دينار أردني وذلك كما يلي :

| اسم الجهة المتبرع لها | المبلغ |
|-----------------------|--------|
| تبرعات لمؤسسات حكومية | 1000   |
| المجموع               | 1000   |

ثلاثة وعشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم :

- جددت الشركة خلال العام 2014 عقد صيانة برامج الحاسوب الموقع مع شركة عبر الأردن لتطوير تكنولوجيا المعلومات وهي إحدى الشركات التابعة لشركة أبو جابر إخوان .
- تم التعاقد مع السادة حديدي وشركاه كمستشار قانوني ممثله بالسيد رامي الحديدي ممثل السادة شركه اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحيه منذ بداية تأسيس الشركة مقابل دفع مبالغ معينه بلغت بمجموعها حوالي 68000 دينار حيث تمثل هذه المبالغ رسوم وأتعاب القضايا.

أربعة وعشرون :

أ - مساهمة الشركة في المجتمع المحلي :

ان قيام الشركة بتنفيذ مشروعها الأول ( تالابي ) على خليج العقبة سيساهم في تطوير المجتمع المحلي باعتبار إن إقامة مشروع سياحي متكامل على قطعة ارض مساحتها 2671 دونما على الشاطئ الجنوبي لخليج العقبة , بمكوناته المختلفة من شقق سكنية ومحلات تجارية وفنادق متعددة ومطاعم وسكن للموظفين ومرسى لليخوت ومرافق أخرى كالنوادي والصالات الرياضية والمراكز الرياضية والمراكز الثقافية والمتاحف وغيرها كالحداائق والمدارس والملاعب ومراكز التسويق تشكل جميعها في النهاية قرية سياحية متكاملة ذات سمة جمالية , ستترك أثرا واضحا على خدمة البيئة والمجتمع المحلي وتحقق فرص عمل للمواطنين الأردنيين .

ب- مساهمة الشركة في خدمة البيئة:

- الشركة ملتزمة بمراقبة مياه الشواطئ ومرسى اليخوت من خلال الفحوصات الدورية عن طريق مختبرات مستقلة معتمدة .
- وتقوم الشركة بجمع النفايات والتخلص منها بالطريقة الصائبة .
- تنقية المياه العادمة للمنتجع وإعادة استخدامها لأغراض الري .
- إن الشركة ملتزمة بالمحافظة على جميع الأمور البيئية كونها جزء من المتنزه البحري .

خمس وعشرون : توصيات مجلس الإدارة للهيئة العامة العادية :

- 1- تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر/201 وإقراره:
- 2- تمت الموافقة بالإجماع على محضر اجتماع الهيئة العامة العادية الثاني عشر /2013.
- 3- سماع تقرير مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 2013/12/31
- 4- مناقشة ميزانية الشركة وحساباتها الختامية كما في 2013/12/31 والمصادقة عليها، وإبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة في حدود القانون
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2014 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد بدل أتعابهم

### فصل خاص لبنود دليل قواعد حوكمة الشركات المدرجة في سوق عمان

تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع القواعد والقواعد العامة والواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان والصادرة من هيئة الأوراق المالية ، كما تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع البنود الإرشادية والواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات.

### ستة وعشرون : الاثر المالي لعمليات ذات طبيعه غير متكرره

لم تقم الشركة بتنفيذ أي عمليات ذات طبيعه غير متكرره لعام 2014.

وختاماً فإن مجلس الإدارة إذ يقدم لكم جزيل الشكر على دعمكم ومساندتكم لأهداف الشركة ويرجو لهذه الشركة كل تقدم وازدهار في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه .

إقرار من مجلس إدارة

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

حسب تعليمات الإفصاح ولغايات إصدار التقرير السنوي للشركة عن العام 2014 ، فان مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية، يقر:

1- بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية 2015.

2- مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

نائب الرئيس  
ياسين التلهوني

عضو  
عماد الصفدي  
(غائب))

رئيس مجلس الإدارة  
زياد أبو جابر

عضو  
مروان أبو جابر

عضو  
أحمد جمجوم

عضو  
سعيد حنفي  
(غائب))

عضو  
منجد سختيان

عضو  
مايكل داغر  
(غائب))

عضو  
بلال ملكاوي  
(غائب))

عضو  
محمود زعتر

عضو  
بشير الزعبي

إقرار (2)

نقر بصحة البيانات الواردة في التقرير السنوي الرابع عشر لمجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية عن أعمال الشركة وحساباتها الختامية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014.

محمود زعتر  
الرئيس التنفيذي

زياد رؤوف أبوجابر  
رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي  
وجدان خنفر

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن

القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية  
في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤  
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان – الأردن  
٣١ كانون الأول ٢٠١٤

جدول المحتويات

| <u>قائمة</u> | تقرير مدقق الحسابات المستقل              |
|--------------|------------------------------------------|
| أ            | قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة        |
| ب            | قائمة المركز المالي الموحدة              |
| ج            | قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة |
| د            | قائمة التدفقات النقدية الموحدة           |
| <u>صفحة</u>  |                                          |
| ٢٩ - ١       | إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة      |

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

ع ٣٠٨٤٠/م

الى السادة مساهمي  
شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - الأردن

### **تقرير حول القوائم المالية الموحدة**

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات إيضاحية اخرى .

### **مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الادارة مناسبة لتمكنها من اعداد القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

### **مسؤولية مدقق الحسابات**

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا ، بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيّنات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر ، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتقد إن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق .

## الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي الموحد لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأداءها المالي الموحد ، وتدفيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

## فقرات توكيدية

دون التحفظ في رأينا اعلاه نلفت الانتباه الى ما يلي :

١ - كما يرد في الايضاح (٢١) حول القوائم المالية الموحدة ، قامت الشركة بتسوية ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى العام ٢٠٠٥ ، كما قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ ودفع الضرائب المعلنة وتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مما ترتب عليها قيد مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة بمبلغ ١٦٤,٩٨٤ دينار ولكن لم تقم الدائرة بإصدار قرار نهائي حولها باستثناء العام ٢٠٠٩ والذي تم تسويه بشكل نهائي . تم مراجعة وتدقيق كشوفات التقدير الذاتي للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ تم تقديم كشف التقدير الذاتي للعام ٢٠١٣ ولكن لم يتم مراجعته بعد ، هذا وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن مخصص الضرائب المسجل في القوائم المالية الموحدة كاف لمواجهة المطلوبات الضريبية المحتملة ، ولا داعي لقيد مخصص ضريبة دخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ كون أن الشركة تكبدت خسارة للسنة.

٢ - كما يرد في الايضاح (٢٧) حول القوائم المالية الموحدة ، تكبدت الشركة خسارة مقدارها ٥٧٧,٨٢١ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ، كما بلغت الخسائر المتراكمة مضافاً لها خسارة السنة ١١,٠١١,٠٨١ دينار أي ما يعادل ٥١/٢% من راس مال الشركة المدفوع ، هذا و تعاني الشركة من عجز في السيولة السريعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ، كما تم جدولة الالتزامات اتجاه البنوك عدة مرات اخرها خلال الربع الثاني من العام ٢٠١٤ ، إن هذه الأمور تثير حالة من الشك حول مقدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل . ان استمرارية الشركة تعتمد على تنفيذ خطة الادارة الواردة في الايضاح (٢٧) حول القوائم المالية الموحدة ومدى قدرتها على توفير السيولة اللازمة لتنفيذ المشاريع المستقبلية وهيكله رأسمالها .

٣ - كما يرد في الايضاح رقم (٢٨) حول القوائم المالية الموحدة ، قامت الشركة خلال العام ٢٠١٤ بتعديل الارصدة الافتتاحية لبعض بنود القوائم المالية الموحدة كنتيجة لتغيير السياسة المحاسبية المتبعة للعام ٢٠١٣ وما قبل حيث كانت السياسة المتبعة للشركة تسجيل كافة بنود البنية التحتية كموجودات متداولة تحت بند مشاريع معدة للبيع ويتم اطفائها عند بيع الشقق كجزء من تكلفة المبيعات نسبة وتناسب بين مساحة الشقق المباعة واجمالي المساحات المطورة حيث قامت الشركة بتعديل هذا السياسة وتسجيل البنية التحتية كممتلكات ومعدات واحتساب مصروف استهلاك لها بأثر رجعي و بلغت قيمة الاستهلاك المتراكم لها ١,٠٧٤,٧٤١ دينار للفترة منذ ان أصبحت هذا الأصول جاهزة للاستخدام بشكل جوهري للغاية المنشأ لأجلها و لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ . بالإضافة الى قيام الشركة برد ما تم إطفائه من المشاريع المعدة للبيع ضمن كلفة المبيعات بقيمة ١,٠١٩,٩١٢ دينار ، وبرأي الإدارة فان السياسة المحاسبية الجديدة تؤدي لعرض افضل للقوائم المالية الموحدة وتبرز أنشطة وموجودات الشركة بشكل اوضح من السياسة المتبعة سابقاً.

٤ - كما يرد في الايضاح رقم (٣) حول القوائم المالية الموحدة ، قامت إدارة الشركة خلال الربع الاول من العام ٢٠١٤ بتعديل العمر الانتاجي للمباني المستخدمة لغايات التأجير والمباني المستخدمة لانشطة الشركة من ٢٥ سنة الى ٥٠ سنة اي من نسبة استهلاك ٤٪ الى ٢٪ سنوياً وذلك نتيجة لإعادة تقدير المهندسين والمستشارين بإمكانية استخدام هذه المباني لمدة ٥٠ سنة وبراى الإدارة أن النسب الجديدة معقولة .

## فقرة ايضاحية

كما يرد في الايضاح (٢٣/ج) حول القوائم المالية الموحدة ، تخضع كامل اراضي الشركة بموجب الإتفاقية المبرمة مع سلطة منطقة العقبة الإقتصادية الخاصة إلى قيد بعدم التصرف الى ان يتم الانتهاء من انشاء كامل مراحل مشروع مدينة تالا بيه السياحية على هذه الأراضي او أن يتم بيعها لأطراف أخرى بغرض إنشاء فنادق او مشاريع سياحية أو خدمية عليها .

## تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة اصولية ، وهي متفقة مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ومع القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة ، ونوصي الهيئة العامة للمساهمين مراعاة ما يرد في الفقرات التوكيدية أعلاه عند المصادقة على هذه القوائم المالية الموحدة .

سابا وشركاهم

عمان - الأردن

٣٠ آذار ٢٠١٥

شفيق كميل بطشون

إجازة رقم (٧٤٠)

# قائمة (أ)

## شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

### قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |             |                                                    |
|----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤        | إيضاح                                              |
| دينار                            | دينار       |                                                    |
| ٥,٢٣٩,٧٢٩                        | ١٣,٨٦٦,٩٦٨  | ٥ الإيرادات                                        |
| (٢,٥٨٩,٦٨٧)                      | (٨,٨٠٦,١٩٣) | ٦ تكلفة الإيرادات                                  |
| ٢,٦٥٠,٠٤٢                        | ٥,٠٦٠,٧٧٥   | إجمالي الربح                                       |
| (٦٤٦,٨٤٩)                        | (٧٣٢,٤٠٥)   | ٨ مصاريف إدارية وعمومية                            |
| (١,٢٥٤,٨٣٩)                      | (١,٦٢٠,٢٢٩) | ٧ نفقات موظفين                                     |
| (١,٣٩٤,٥٥٦)                      | (٩٣٣,٨٢٧)   | ١١ و ١٠ استهلاكات ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية |
| (٢,٧٣٨,٦٥٣)                      | (٢,٣٨٢,١٣٥) | تكاليف الإقتراض                                    |
| (١,٠٠٠,٠٠٠)                      | ٦٠,٠٠٠      | المسترد (مخصص) التزامات أخرى                       |
| (١٦٧,٠٠٠)                        | (٧٧,٦٧٩)    | ١٧ مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها                       |
| (١٥٣,٤٢٥)                        | ٤٧,٦٧٩      | إيرادات (مصاريف) أخرى بالصافي                      |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)                      | (٥٧٧,٨٢١)   | (الخسارة) للسنة - قائمة (ج) و (د)                  |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)                      | (٥٧٧,٨٢١)   | الدخل الشامل الموحد                                |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)                      | (٥٧٧,٨٢١)   | (الخسارة) للسنة                                    |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)                      | (٥٧٧,٨٢١)   | إجمالي (الخسارة) الشاملة للسنة                     |
| (٠,٢٢)                           | (٠,٠٣)      | ٩ حصة السهم من (الخسارة) للسنة الأساسية والمخفضة   |

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

قائمة (ب)

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن  
قائمة المركز المالي الموحدة

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ | ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ | إيضاح | الموجودات                       |
|---------------------|---------------------|-------|---------------------------------|
| دينار               | دينار               |       |                                 |
| ١٠,٩٠٠,٢٦٧          | ١١,١٨٦,٧١٨          | ١٠    | الموجودات غير المتداولة :       |
| ١٢,٢١١,٧٤٦          | ١١,٦٦٧,٢١٣          | ١١    | إستثمارات عقارية - بالصافي      |
| ٢٣,١١٢,٠١٣          | ٢٢,٨٥٣,٩٣١          |       | ممتلكات ومعدات - بالصافي        |
|                     |                     |       | مجموع الموجودات غير المتداولة   |
|                     |                     |       | الموجودات المتداولة :           |
| ٢١,٧٠١,٤٢٣          | ٢٨,٠٦١,٢٨٢          | ١٢    | مشاريع وارضيات معدة للبيع       |
| ٨,٤٩١,٨٠٣           | ٢,٦٦٨,٨١٥           | ١٣    | مشاريع مبيعة قيد التسليم        |
| ٦,٩٤٦,٩٥٠           | ٥٤٥,٨٢٧             | ١٤    | مشاريع قيد الإنشاء              |
| ٦٣٧,٤٨٤             | ٦٣٢,٠٠٩             | ١٥    | المخزون                         |
| ١,١١٧,٣١١           | ٧٦٧,٢٨٣             | ١٦    | موجودات متداولة أخرى            |
| ١,٦٥١,٥٩١           | ١,٢٤٧,٥٦١           | ١٧    | ذمم مدينة - بالصافي             |
| ٣٢,١٤٧              | ٤٤٩,٥٣٨             |       | نقد وأرصدة لدى البنوك           |
| ٤٠,٥٧٨,٧٠٩          | ٣٤,٣٧٢,٣١٥          |       | مجموع الموجودات المتداولة       |
| ٦٣,٦٩٠,٧٢٢          | ٥٧,٢٢٦,٢٤٦          |       | مجموع الموجودات                 |
|                     |                     |       | حقوق المساهمين والمطلوبات       |
| ٣١,٥٠٠,٠٠٠          | ٣١,٥٠٠,٠٠٠          | ١     | حقوق المساهمين :                |
| .....               | .....               |       | رأس المال المصرح به             |
| ٢١,٥٠٠,٠٠٠          | ٢١,٥٠٠,٠٠٠          | ١٨    | رأس المال المكتتب به والمدفوع   |
| ٨,٧٥٠,٠٠٠           | ٨,٧٥٠,٠٠٠           | ١٨    | علاوة الإصدار                   |
| ١,٤٢١,٦١٣           | ١,٤٢١,٦١٣           | ١٨    | الإحتياطي الإلزامي              |
| ١,٥٢٧,١٩٢           | ١,٥٢٧,١٩٢           | ١٨    | الإحتياطي الاختياري             |
| (١٠,٤٣٣,٢٦٠)        | (١١,٠١١,٠٨١)        | ٢٧    | (الخسائر) المتراكمة             |
| ٢٢,٧٦٥,٥٤٥          | ٢٢,١٨٧,٧٢٤          |       | مجموع حقوق المساهمين            |
|                     |                     |       | المطلوبات غير المتداولة :       |
| ٩,٨٨٠,٥٠٠           | ١٧,٤٦٩,٨٢٤          | ١٩    | قروض طويلة الأجل                |
| ١٥٠,٠٠٠             | ١٥٠,٠٠٠             |       | أوراق دفع                       |
| ١٠,٠٣٠,٥٠٠          | ١٧,٦١٩,٨٢٤          |       | مجموع المطلوبات غير المتداولة   |
|                     |                     |       | المطلوبات متداولة :             |
| ٩٢٧,١٠٦             | -                   | ٢٠    | بنوك دائنة                      |
| ١٢,٨٢٢,٣٠٨          | ٤,٩٧١,٥٤٠           | ١٩    | قروض قصيرة الأجل                |
| ١٠,٧٠٨,٤٢٣          | ٥,٧٥٠,٠٦٨           |       | إيرادات مؤجلة                   |
| ١٦٤,٩٨٤             | ١٦٤,٩٨٤             | ٢١    | المطلوبات الحالية لضريبة الدخل  |
| ٦,٢٧١,٨٥٦           | ٦,٥٣٢,١٠٦           | ٢٢    | ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى |
| ٣٠,٨٩٤,٦٧٧          | ١٧,٤١٨,٦٩٨          |       | مجموع المطلوبات المتداولة       |
| ٤٠,٩٢٥,١٧٧          | ٣٥,٠٣٨,٥٢٢          |       | مجموع المطلوبات                 |
| ٦٣,٦٩٠,٧٢٢          | ٥٧,٢٢٦,٢٤٦          |       | مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات |

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

قائمة (ج)

شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة

| ات                                           |                     | الإحتياطي |           | علاوة     |            | رأس المال |       |
|----------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-------|
| المجموع                                      | (الخسائر) المتراكمة | الإختياري | الإجباري  | الإصدار   | دينار      | المدفوع   | دينار |
| دينار                                        | دينار               | دينار     | دينار     | دينار     | دينار      | دينار     | دينار |
| ٢٢,٧٦٥,٥٤٥                                   | (١٠,٤٣٣,٢٦٠)        | ١,٥٢٧,١٩٢ | ١,٤٢١,٦١٣ | ٨,٧٥٠,٠٠٠ | ٢١,٥٠٠,٠٠٠ |           |       |
| (٥٧٧,٨٢١)                                    | (٥٧٧,٨٢١)           | -         | -         | -         | -          | -         | -     |
| ٢٢,١٨٧,٧٢٤                                   | (١١,٠١١,٠٨١)        | ١,٥٢٧,١٩٢ | ١,٤٢١,٦١٣ | ٨,٧٥٠,٠٠٠ | ٢١,٥٠٠,٠٠٠ |           |       |
| <u>للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤</u> |                     |           |           |           |            |           |       |
| الرصيد بداية السنة                           |                     |           |           |           |            |           |       |
| (الخسارة) الشاملة للسنة - قائمة (أ)          |                     |           |           |           |            |           |       |
| الرصيد نهاية السنة                           |                     |           |           |           |            |           |       |
| <u>للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣</u> |                     |           |           |           |            |           |       |
| الرصيد بداية السنة                           |                     |           |           |           |            |           |       |
| تعديلات سنوات سابقة (إيضاح ٢٨)               |                     |           |           |           |            |           |       |
| رصيد بداية السنة المعدل                      |                     |           |           |           |            |           |       |
| (الخسارة) الشاملة للسنة - قائمة (أ)          |                     |           |           |           |            |           |       |
| الرصيد نهاية السنة                           |                     |           |           |           |            |           |       |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

قائمة (د)

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |             | إيضاح  |                                                                                    |
|----------------------------------|-------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤        |        |                                                                                    |
| دينار                            | دينار       |        |                                                                                    |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)                      | (٥٧٧,٨٢١)   |        | التدفقات النقدية من عمليات التشغيل :                                               |
|                                  |             |        | (الخسارة) للسنة - قائمة (أ)                                                        |
|                                  |             |        | التعديلات :                                                                        |
| ١,٣٩٤,٥٥٦                        | ٩٣٣,٨٢٧     | ١١, ١٠ | إستهلاكات ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية                                         |
| ٢,٧٣٨,٦٥٣                        | ٢,٣٨٢,١٣٥   |        | تكاليف الإقتراض                                                                    |
| ١,٠٠٠,٠٠٠                        | (٦٠,٠٠٠)    |        | (المسترد من) مخصص التزامات أخرى                                                    |
| ١٦٧,٠٠٠                          | ٧٧,٦٧٩      | ١٧     | مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها                                                          |
| ١٥٣,٤٢٥                          | -           |        | خسائر بيع ممتلكات ومعدات                                                           |
| ٧٤٨,٣٥٤                          | ٢,٧٥٥,٨٢٠   |        | صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل        |
| (٥١,٥٥٦)                         | ٥,٣٣١,٨٧١   |        | النقص (الزيادة) في مشاريع و اراضي معدة للبيع ومباعة قيد الإنشاء ومباعة قيد التسليم |
| (١٨١,٥٥٥)                        | ٥,٤٧٥       |        | النقص (الزيادة) في المخزون                                                         |
| (٧٤٣,٦٦٣)                        | ٣٢٦,٣٥١     |        | النقص (الزيادة) في الذمم المدينة                                                   |
| ٤٤,٢١٨                           | ٣٥٠,٠٢٨     |        | النقص في موجودات متداولة أخرى                                                      |
| ٩٧١,٥٠١                          | ٣٢٠,٢٥٠     |        | الزيادة في ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى                                         |
| ٦٥٢,٨٥٩                          | (٤,٩٥٨,٣٥٥) |        | (النقص) الزيادة في الإيرادات المؤجلة                                               |
| ١,٤٤٠,١٥٨                        | ٤,١٣١,٤٤٠   |        | صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل                                            |
| (٣٩,٩٥٨)                         | (١٤٣,٣٦٤)   | ١١     | (شراء) ممتلكات ومعدات                                                              |
| ١٩,٣٨٠                           | -           |        | المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات                                                  |
| (٢٠,٥٧٨)                         | (١٤٣,٣٦٤)   |        | صافي (الاستخدامات النقدية في) عمليات الإستثمار                                     |
|                                  |             |        | التدفقات النقدية من عمليات التمويل :                                               |
| ٩٢٢,٤٢٣                          | (٢٦١,٤٤٤)   |        | (النقص) الزيادة في القروض                                                          |
| (٢,٧٣٨,٦٥٣)                      | (٢,٣٨٢,١٣٥) |        | تكاليف الإقتراض المدفوعة                                                           |
| ٣٨٩,٩٠٧                          | (٩٢٧,١٠٦)   |        | (النقص) الزيادة في بنوك دائنة                                                      |
| (١,٤٢٦,٣٢٣)                      | (٣,٥٧٠,٦٨٥) |        | صافي (الاستخدامات النقدية في) عمليات التمويل                                       |
| (٦,٧٤٣)                          | ٤١٧,٣٩١     |        | صافي الزيادة (النقص) في النقد                                                      |
| ٣٨,٨٩٠                           | ٣٢,١٤٧      |        | نقد وأرصدة لدى البنوك - بداية السنة                                                |
| ٣٢,١٤٧                           | ٤٤٩,٥٣٨     |        | نقد وأرصدة لدى البنوك - نهاية السنة                                                |
|                                  |             |        | عمليات غير نقدية :                                                                 |
| -                                | ٥٣٢,٣٨١     | ١٠     | تحويل مخازن من مشاريع معدة للبيع الى إستثمارات عقارية                              |

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)  
عمان - الأردن  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١ - معلومات عامة

أ - تأسست شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية وفقاً لقانون الشركات الاردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ خلال العام ٢٠٠٠ ، وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٣٩) بتاريخ ١٥ حزيران ٢٠٠٠ برأسمال مقداره ٧ ملايين دينار موزع على ٧ ملايين سهم بقيمة اسمية مقدارها دينار للسهم الواحد ، وتم زيادة رأس مال الشركة على مراحل ليصبح رأس المال المكتتب به والمدفوع ٢١,٥ مليون دينار. وكما سجلت الشركة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة كمؤسسة مسجلة ومرخص لها بممارسة النشاط الخدمي ، وذلك تحت رقم (١١٠١٠٢١٦٠١) بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠١. هذا وقد قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي للمساهمين المنعقد بتاريخ ٢٣ كانون الاول ٢٠١٢ زيادة رأس مال الشركة بمقدار ١٠ مليون دينار ليصبح ٣١,٥ مليون دينار عن طريق اكتتاب خاص لمساهمي الشركة علماً بأن الهيئة العامة في اجتماعها المنعقد في بداية العام ٢٠١٥ وافقت على تعديل هذا القرار حيث يتم تغطية جزء من هذه الزيادة بواقع ٩ مليون سهم (ايضاح ٣٠).

تقوم الشركة بكافة نشاطاتها التجارية في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة باستثناء بعض الأنشطة الادارية التي تقوم بها في العاصمة عمان . إن عنوان الإدارة العامة للشركة هو ٥٧ شارع الأمير شاكور بن زيد ، الشميساني ، ص.ب (٩٤١٢٩٩) عمان - الأردن .

ب - إن أهم غايات الشركة ما يلي :

- انشاء وبناء وشراء وبيع واستئجار وتأجير وإدارة وتجهيز الفنادق السياحية بكافة تصنيفاتها ومرافقها المختلفة والمعارض التجارية .
- انشاء وبيع والمشاركة وإدارة المؤسسات والمشاريع والفنادق السياحية والقرى السياحية والفلل والشاليهات والشقق وغيرها .
- انشاء وتأسيس والمشاركة وإدارة وكالات ومكاتب السياحة والسفر ، وتقديم الخدمات المتعلقة بها والقيام ببيع الاعمال الحرفية واليدوية والتقليدية بكافة اشكالها .

ج - تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٥ ، وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

٢ - أهم السياسات المحاسبية

أ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية.

- تم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة .

- ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ باستثناء أثر تطبيق معايير المحاسبة الدولية الواردة في إيضاح رقم (٤-أ) و ما يرد في الايضاح رقم (٢٨) ، حيث قامت الشركة خلال العام ٢٠١٤ بتغيير سياستها المحاسبية وتسجيل البنية التحتية بالتكلفة وإظهارها ضمن الممتلكات والمعدات واستهلاكها من الفترة التي تصبح جاهزة للإستخدام بشكل جوهري بإستخدام طريقة القسط الثابت عوضاً عن اطفائها بشكل كامل عند بيع الشقق .

ب - أسس توحيد القوائم المالية  
تشمل القوائم المالية المرفقة على القوائم المالية للشركة والشركات المسيطر عليها (الشركات التابعة) . تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم بالسياسات المالية والتشغيلية بمنشأة أخرى من أجل الإستفادة من أنشطتها .

يتم إستبعاد جميع المعاملات ، والأرصدة ، والأرباح والخسائر بالكامل بين الشركة والشركات التابعة لها عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

هذا وتشمل القوائم المالية الموحدة المرفقة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية :

| اسم الشركة                    | نسبة الملكية % | طبيعة النشاط              | بلد التأسيس ومكان العمل                 |
|-------------------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| خليج العقبة للأعمال الانشائية | ١٠٠            | مقاولات وأعمال إنشائية    | الأردن - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة |
| خليج العقبة للصيانة والخدمات  | ١٠٠            | جمع وإعادة تدوير النفايات | الأردن - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة |

\* لم تقم أي من شركة خليج العقبة للأعمال الانشائية أو خليج العقبة للصيانة والخدمات بأية أنشطة تجارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ، علماً أنه قد صدر قرار تصفية شركة خليج العقبة للأعمال الإنشائية بتاريخ ٢١ نيسان ٢٠١١ وهي ما زالت تحت التصفية .

- إن أهم المعلومات المالية للشركات التابعة للعام ٢٠١٤ :

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ |                  | ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ |           | اسم الشركة                    |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|-----------|-------------------------------|
| إجمالي المصروفات                      | إجمالي الإيرادات | المطلوبات           | الموجودات |                               |
| دينار                                 | دينار            | دينار               | دينار     |                               |
| -                                     | -                | ٧٣١,٤٥٦             | ٣٠,٤٥٠    | خليج العقبة للأعمال الانشائية |
| ٢,٦٠٣                                 | -                | ٨,١١٣               | ٢,٤٤٢     | خليج العقبة للصيانة والخدمات  |

- يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركة التابعة ، ويتم توحيد نتائج عمليات الشركة التابعة التي تم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخلص منها وهو التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركة التابعة .

- فيما يلي اهم السياسات المحاسبية المتبعة :

ج - تحقق الإيرادات

١ - إيراد مبيعات الأراضي والشقق

يتم إحتساب إيراد مبيعات الأراضي والشقق بالقيمة العادلة للبدل المستلم عند توفر جميع الشروط التالية :

أ - تحويل الشركة لجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بامتلاك الأراضي والشقق إلى المشتري؛ و

ب- عدم إحتفاظ الشركة بعلاقتها الإدارية المستمرة والمتعلقة عادة بملكية الأراضي والشقق ، أو سيطرتها الفعلية على هذه الأراضي والشقق المباعة ؛ و

- ج- من الممكن إحتساب الأيراد بشكل يعتمد عليه ؛ و  
د- من المحتمل ان تتدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالعملية إلى الشركة ؛ و  
هـ- من الممكن قياس التكاليف المتكبدة او التي سيتم تكبدها بشكل يعتمد عليه.

ب - إيرادات الخدمات  
تقيد إيرادات الخدمات ، والتي تتكون بشكل رئيسي من أنشطة تشغيل مشروع تالابيه ، عند تقديم الخدمة إلى العملاء وبالرجوع إلى إتفاقيات العقود أو قوائم الأسعار المعلنة .

ج - إيرادات الفوائد  
يتحقق إيرادات الفوائد وفقاً لأساس الإستحقاق وعلى أساس زمني بالرجوع الى رصيد المبلغ القائم ومعدل الفائدة الفعال الساري .

د - مصاريف دائرة المبيعات  
يتم تأجيل المصاريف المباشرة لدائرة المبيعات والعمولات المدفوعة لقاء بيع الشقق المباعة (والتي تعتقد ادارة الشركة إمكانية استردادها من الأيراد الذي سيتحقق من عمليات البيع) ويتم أطفاء هذه المصاريف عند تحقق الأيراد من الوحدات المباعة عند إستيفاء كامل الشروط المذكورة في الإيضاح (٢ ج - ١) أعلاه .

وفي حال الغاء أي من عقود البيع الموقعة ، فإنه يتم تحميل السنة المالية بمصاريف دائرة المبيعات المتعلقة بتلك العقود.

أما باقي مصاريف المبيعات فيتم قيدها في قائمة الدخل والدخل الشامل في العام الذي تتكبد فيه .

هـ - عقود الأيجار  
تصنف عقود الأيجار كإيجارات تمويلية عندما تنص شروط الأيجار على تحويل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالتملك للمستأجر بشكل جوهري . أما جميع عقود الأيجار الأخرى فتصنف كإيجارات تشغيلية كما يلي :

١ - الشركة كمؤجر  
يتم قيد دخل الأيجارات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى عمر الأيجار، كما تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في مناقشة وترتيب العقد التشغيلي الى القيمة الدفترية للموجودات المستأجرة وتطفاً وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة الأيجار.

٢ - الشركة كمستأجر  
تقيد دفعات الأيجار التشغيلية كمصروف وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى عمر الأيجار.

و - ضريبة الدخل  
تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة .

تحتسب مصاريف ضريبة الدخل المستحقة على اساس ربح السنة الخاضع للضريبة. ويختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح المعلن في قائمة الدخل الموحد لان الارباح المعلنة تشمل إيرادات او مصاريف خاضعة للضريبة أو قابلة للتنزيل خلال سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود تشمل بنود غير خاضعة للضريبة أو غير قابلة للتنزيل .

تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة وفقاً للقانون والأنظمة والتعليمات النافذة في المملكة .

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

#### ز - العملات الأجنبية

يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية خلال السنة المالية بموجب أسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك العمليات ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في القوائم المالية الموحدة بموجب أسعار الصرف السائدة في نهاية السنة المالية ويتم قيد فروق العملة الناتجة عن التحويل في قائمة الدخل .

#### ح - الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الاستهلاكات المتراكمة وأية خسائر ناتجة عن التدني في القيمة . تشمل التكلفة على جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء أو الإنشاء أو الإنتاج .

تقيد الاستهلاكات باستخدام طريقة القسط الثابت من أجل تخفيض تكلفة ممتلكات ومعدات على مدار اعمارها الانتاجية في قائمة الدخل الموحد باستثناء الممتلكات قيد الإنشاء، وذلك على النحو التالي:

| نسبة الإستهلاك السنوية % |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| ٢                        | مباني وميناء اليخوت وبرك السباحة |
| ١٥-١٠                    | أثاث ومفروشات                    |
| ١٥                       | سيارات وأليات                    |
| ١٥                       | أجهزة ومعدات                     |
| ٢٠                       | أجهزة حاسب آلي                   |
| ١٥-١٠                    | أخرى                             |

تظهر الموجودات قيد الإنشاء بالتكلفة مطروحاً منها أية خسائر ناتجة عن التدني في القيمة. يبدأ إستهلاك هذه الموجودات، وبنفس الطريقة لبنود ممتلكات ومعدات من الصنف ذاته ، عندما تصبح جاهزة للإستعمال المقصود.

يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها أو عندما لا تكون هناك منافع اقتصادية متوقعة من إستخدامه أو من التخلص منها.

**ط - المخزون**

يظهر المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية أيهما اقل بينما يتم تحديد كلفة المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المرجح .

**ي - الإستثمارات العقارية**

تظهر الإستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأية خسائر تدني في القيمة ، وهي الإستثمارات المملوكة من أجل إكتساب إيرادات تأجير و/أو إرتفاع في القيمة ، وتتم المعالجة المحاسبية للإستثمارات العقارية كالممتلكات والمعدات ، بالإضافة إلى الإفصاح عن القيمة العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.

**ك - المشاريع**

تظهر المشاريع بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية ، أيهما أقل . تتضمن التكلفة حصة مناسبة من تكاليف تطوير الأراضي والتي يتم تحميلها إلى كل من الأراضي والشقق المعدة للبيع والشقق قيد الإنشاء ، وتحدد التكلفة بإستخدام طريقة المتوسط المرجح . وتمثل صافي القيمة التحصيلية سعر البيع المقدر للمشاريع مطروحاً منها جميع التكاليف اللازمة لإكمال المشروع والتكاليف الأخرى اللازمة لإتمام عملية البيع .

**ل - المخصصات**

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

**م - التقاوص**

يتم إجراء التقاوص بين الموجودات و المطلوبات و إظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة و كذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاوص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت .

**٣ - استخدام التقديرات**

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها . إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

نعتقد بأن تقديراتنا المعتمدة في إعداد القوائم المالية الموحدة معقولة وهي متماثلة مع التقديرات المحاسبية المعتمدة في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة للعام ٢٠١٣ باستثناء ما يرد في الفقرة أدناه . وفيما يلي أهم التقديرات المحاسبية المتبعة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الإعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل سنوي لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل ، يتم قيد خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل والدخل الشامل .

قامت إدارة الشركة خلال العام ٢٠١٤ بتعديل العمر الانتاجي للمباني المصنفة ضمن الاستثمارات العقارية والمباني المستخدمة في عمليات الشركة التشغيلية من ٢٥ سنة الى ٥٠ سنة اي من نسبة استهلاك ٤٪ الى ٢٪ سنوياً وذلك نتيجة لإعادة تقدير المهندسين والمستشارين بإمكانية استخدام هذه المباني لمدة ٥٠ سنة . هذا ويتمثل الأثر المالي لتخفيض نسبة استهلاك هذه الموجودات حتى نهاية عمرها الانتاجي كما يلي :

دينار

|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| الوفر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ | ٣٥٠,٨٥٥     |
| الوفر (النقص) للسنوات :                     |             |
| ٢٠١٤ - ٢٠٣٥                                 | ٨,٠٨٣,١٧٠   |
| ٢٠٣٦ - ٢٠٥٨                                 | (٨,٠٨٣,١٧٠) |

- يتم تكوين مخصص لقاء الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها اعتماداً على أسس وفرضيات معتمدة من قبل إدارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
- يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين والمعايير الدولية للتقارير المالية
- تقوم إدارة الشركة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالقيمة العادلة أو بالكلفة بشكل دوري لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر يدل على تعرض هذه الموجودات إلى تدني في القيمة .
- تقوم إدارة الشركة بدراسة قانونية للقضايا المقامة عليها بالرجوع إلى رأي مستشار قانوني مستقل والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، وبعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري . وبناءً على هذه الدراسة تقوم الشركة بقاء المخصصات اللازمة إن دعت الحاجة .

٤ - تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

- أ - معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة :

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة ، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢): عرض الادوات المالية - التقااص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية. توضح هذه التعديلات المتطلبات المتعلقة بالتقااص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتحديد معنى الحقوق القانونية الملزمة للتقااص، التحقق والتسوية في نفس الوقت.

تلغي هذه التعديلات متطلبات الإفصاح عن المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد والتي وزعت الشهرة أو الموجودات غير الملموسة ذات العمر الزمني غير المحدد بناءً عليها في حالة عدم وجود تدني أو عدم استعادة قيمة التدني لوحدة توليد النقد المتعلقة بها. كما قدمت هذه التعديلات متطلبات إفصاح إضافية والتي تكون ملائمة عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو لوحدة توليد النقد يقاس بالقيمة العادلة مطروحا منه تكاليف الاستبعاد.

جاءت هذه التعديلات للتخفيف من متطلبات التوقف عن محاسبة التحوط عندما تكون المشتقة المالية والمحددة كأداة تحوط قد تم استبدالها ضمن ظروف معينة، كما وضحت هذه التعديلات أن أي تغير في القيمة العادلة للمشتقة المالية المحددة كأداة تحوط الناشئ عن التبادل يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار عند تقييم وقياس فعالية التحوط.

تتعلق التعديلات الحاصلة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) بتعريف المنشآت الاستثمارية، وتتطلب تلك التعديلات من المنشآت التي ينطبق عليها تعريف المنشآت الاستثمارية عدم توحيد أعمال الشركات التابعة لها والاعتراف بها وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في قوائمها المالية المنفصلة والموحدة. ونتيجة لذلك تم إضافة بعض التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) للتعريف بمتطلبات الإفصاح الجديدة لتلك المنشآت الاستثمارية.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦): التدني في الموجودات - الإفصاحات حول المبلغ القابل للاسترداد للموجودات غير المالية.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الأدوات المالية: الاعتراف والقياس - تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط.

التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠) و(١٢) - القوائم المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة والمتعلقة بالمنشآت الاستثمارية.

ب - معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

لم تقم الشركة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

سارية المفعول للسنوات  
المالية التي تبدأ في أو بعد  
أول كانون الثاني ٢٠١٧.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥):  
الإيرادات من العقود مع العملاء.

أول كانون الثاني ٢٠١٨.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩): الأدوات المالية (٢٠١٤): صدرت النسخة النهائية لهذا المعيار في شهر تموز ٢٠١٤ وطرحت ما يلي:

تصنيف جديد لأدوات الدين المحتفظ بها بغرض تحصيل التدفقات النقدية المتعاقد عليها مع إمكانية البيع، حيث يتم تصنيفها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تطبيق نموذج الخسارة المتوقعة لاحتساب خسارة تدني الموجودات المالية وذلك من خلال ثلاثة مراحل تبدأ بتحديد خسارة التدني المتوقعة خلال الاثني عشر شهرا التالية لتاريخ الاعتراف المبدئي بالتسهيلات الائتمانية ومن ثم تحديد خسارة التدني في حال زيادة مخاطر التسهيلات الائتمانية بشكل جوهري وقبل ان تصبح هذه التسهيلات غير عاملة والمرحلة الأخيرة عندما تصبح التسهيلات الائتمانية غير عاملة بشكل فعلي.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): محاسبة شراء الحصص في العمليات المشتركة.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨): توضيح للطرق المحاسبية المقبولة للاستهلاك والإطفاء.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١): الزراعة - النباتات المنتجة.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع الأصول أو المساهمة بها بين المستثمر وشركاته التابعة أو استثماراته المشتركة.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): السماح للمنشآت بالمحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة، المشاريع المشتركة والشركات الزميلة اما بالكلفة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) او باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الجوانب الخاصة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.

أول كانون الثاني ٢٠١٦.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): المعوقات التي تواجه معدي القوائم المالية الذين يستخدمون تقديراتهم عند اعداد التقارير المالية الخاصة بهم.

أول تموز ٢٠١٦.

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الاعوام ٢٠١٢-٢٠١٤.

أول تموز ٢٠١٤.

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الاعوام ٢٠١٢-٢٠١٠ والمتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية ارقام (٢) و (٣) و (٨) و (١٣) ومعايير المحاسبة الدولية ارقام (١٦) و (٢٤) و (٣٨).

أول تموز ٢٠١٤.

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الاعوام ٢٠١٣-٢٠١١ والمتعلقة بالمعايير الدولية للتقارير المالية ارقام (١) و (٣) و (١٣) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠).

أول تموز ٢٠١٤.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩): منافع الموظفين توضح كيفية الاعتراف بمساهمة الموظفين او الأطراف الخارجية المرتبطة بالخدمة من حيث توزيعها على مدة الخدمة.

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ، حيث تتوقع الإدارة ان يتم تطبيقهما في القوائم المالية للشركة خلال الفترات المالية الذي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٧ والأول من كانون الثاني ٢٠١٨ على التوالي، علماً بأنه قد يكون لهما أثر جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والمتعلقة بالايرادات من العقود مع العملاء والموجودات والمطلوبات المالية للشركة ، الا انه من غير العملي ان يتم تقدير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الادارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق هاذين المعيارين على القوائم المالية الموحدة للشركة .

٥ - الإيرادات

يتكون هذا البند مما يلي :

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |            |                 |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤       |                 |
| دينار                            | دينار      |                 |
| -                                | ٨,٦٦٥,٠٧٦  | مبيعات الشقق *  |
| ٤,٣٧٦,٦٠٣                        | ٤,٢٣٣,٠٨٤  | إيرادات الخدمات |
| ٨٦٣,١٢٦                          | ٩٦٨,٨٠٨    | إيرادات التأجير |
| ٥,٢٣٩,٧٢٩                        | ١٣,٨٦٦,٩٦٨ |                 |

\* قامت الشركة بنقل ملكية واستكمال إجراءات بيع ٣٣ شقة خلال العام ٢٠١٤.

٦ - تكلفة الإيرادات

يتكون هذا البند مما يلي :

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |           |                                            |
|----------------------------------|-----------|--------------------------------------------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤      |                                            |
| دينار                            | دينار     |                                            |
| -                                | ٦,٢٠٦,٩٦١ | تكلفة الشقق المباعة مضافة لها عمولات البيع |
| ٧٥٨,١٦٦                          | ٧٨٠,٢٩٤   | تكلفة المياه المباعة                       |
| ٦٥٠,٣٩٣                          | ٥٦٧,٧٧٠   | تكلفة الكهرباء المستهلكة والمباعة          |
| ٤٨٧,٩٧٧                          | ٤٤٤,٨٨١   | تكلفة المحروقات المباعة                    |
| ٦٣,١٩٣                           | ٥٤,٥٧٥    | تكلفة الطعام والمشروبات المباعة            |
| ٢٦٣,٢٦٧                          | ٢٩٧,٠٥٠   | مواد مستهلكة مختلفة                        |
| ٢٥,٠٢٩                           | ٢٤,٩٠٧    | أتعاب مقاولين                              |
| ١٢,٤٢٠                           | ١٦,٧٣٤    | إتصالات                                    |
| ١٢,٠١٨                           | ٤,٦٧٨     | رسوم حكومية                                |
| ٦٠,٩٦٢                           | ٦٢,٩٢٣    | إيجارات                                    |
| ١٢٢,٤٦٨                          | ١٦٨,٩١٢   | صيانة                                      |
| ٥١,٩٧٥                           | ٧١,٧٥٨    | تأمين ضد الحريق                            |
| ٢٤,٥٢٨                           | ٢٥,٢٧٢    | مصاريف أمن و حماية                         |
| ١٥,٨٨٨                           | ٢٠,٦٥٣    | إشتراكات                                   |
| ٤١,٤٠٣                           | ٥٨,٨٢٥    | أخرى                                       |
| ٢,٥٨٩,٦٨٧                        | ٨,٨٠٦,١٩٣ |                                            |

٧ - نفقات موظفين  
يتكون هذا البند مما يلي :

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |           |
|----------------------------------|-----------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤      |
| دينار                            | دينار     |
| ١,٠٨٩,٤٤٩                        | ١,٤٣٠,٥٨٧ |
| ٧٩,٨٣٧                           | ٩٩,٧٥٤    |
| ٧٠,٨٦٥                           | ٨٨,٣٩٣    |
| ١٤,٦٨٨                           | ١,٤٩٥     |
| ١,٢٥٤,٨٣٩                        | ١,٦٢٠,٢٢٩ |

رواتب وأجور ومنافع أخرى  
مساهمة الشركة في ضمان اجتماعي  
مصرف تأمين صحي  
أخرى

٨ - مصاريف إدارية وعمومية  
يتكون هذا البند مما يلي :

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |         |
|----------------------------------|---------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤    |
| دينار                            | دينار   |
| ٥٧,٥٦٢                           | ٦٢,٥٨٧  |
| ٩,٧٨٢                            | ١١,٤٢٥  |
| ٨٤,١٢٨                           | ٨٦,٨٠٢  |
| ٢٩,١٤٤                           | ٣١,٥٤٠  |
| ٩٨,٠٠٣                           | ٤٠,٨٤٠  |
| ١١٤,٣٢٧                          | ١٤٣,٩١٤ |
| ١٣,٥٦٣                           | ٥١,٩٠٩  |
| -                                | ٨٨,٣٩٨  |
| ٧٥,٥٣٨                           | ٤٠,٩٢٤  |
| ٣٥,٨٥٦                           | ٤٩,٠٥٢  |
| ٧٧,١١٥                           | ٧٦,٧٦٣  |
| ١,٥١٤                            | -       |
| ٥٠,٣١٧                           | ٤٨,٢٥١  |
| ٦٤٦,٨٤٩                          | ٧٣٢,٤٠٥ |

إيجارات  
قرطاسية ومطبوعات  
ماء وكهرباء ومحروقات  
بريد وشحن  
رسوم حكومية  
أتعاب مهنية  
دعاية وإعلان  
فعاليات ترويجية  
تأمين  
تنقلات وإقامة  
صيانة  
مصاريف أعضاء مجلس الإدارة  
أخرى

٩ - حصة السهم من (الخسارة) للسنة الأساسية والمخفضة

تم احتساب حصة السهم من الخسارة بقسمة الخسارة للسنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ و ٢٠١٣ كما يلي :

| للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول |            |
|----------------------------------|------------|
| ٢٠١٣                             | ٢٠١٤       |
| دينار                            | دينار      |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)                      | (٥٧٧,٨٢١)  |
| سهم                              | سهم        |
| ٢١,٥٠٠,٠٠٠                       | ٢١,٥٠٠,٠٠٠ |
| دينار/ سهم                       | دينار/ سهم |
| (٠,٢٢)                           | (٠,٠٣)     |

(الخسارة) للسنة - قائمة (أ)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

حصة السهم من (الخسارة) للسنة الأساسية والمخفضة

١٠ - إستثمارات عقارية - بالصافي

إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

| ٢٠١٤                                            | السكن<br>الوظيفي | محلات<br>تجارية ومخازن | فندق ونادي<br>الغوص | المجموع    |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|------------|
| الكلفة :                                        | دينار            | دينار                  | دينار               | دينار      |
| الرصيد بداية السنة                              | ١٠,٢٨٩,٨٨٦       | ١,٨٨٥,٣٩٩              | ١,٨٥٧,٢٢٩           | ١٤,٠٣٢,٥١٤ |
| تحويلات *                                       | -                | ٥٣٢,٣٨١                | -                   | ٥٣٢,٣٨١    |
| الرصيد نهاية السنة                              | ١٠,٢٨٩,٨٨٦       | ٢,٤١٧,٧٨٠              | ١,٨٥٧,٢٢٩           | ١٤,٥٦٤,٨٩٥ |
| الاستهلاك المتراكم :                            |                  |                        |                     |            |
| الرصيد بداية السنة                              | ١,٩٤٥,٥٧٢        | ٦٤٦,٤٩٨                | ٥٤٠,١٧٧             | ٣,١٣٢,٢٤٧  |
| استهلاك السنة                                   | ١٧٠,١٨٤          | ٤٥,٦٣٦                 | ٣٠,١١٠              | ٢٤٥,٩٣٠    |
| الرصيد نهاية السنة                              | ٢,١١٥,٧٥٦        | ٦٩٢,١٣٤                | ٥٧٠,٢٨٧             | ٣,٣٧٨,١٧٧  |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ | ٨,١٧٤,١٣٠        | ١,٧٢٥,٦٤٦              | ١,٢٨٦,٩٤٢           | ١١,١٨٦,٧١٨ |

| ٢٠١٣                                            | السكن<br>الوظيفي | محلات<br>تجارية ومخازن | فندق ونادي<br>الغوص | المجموع    |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|------------|
| الكلفة :                                        | دينار            | دينار                  | دينار               | دينار      |
| الرصيد بداية السنة                              | ١٠,٢٨٩,٨٨٦       | ١,٨٨٥,٣٩٩              | ١,٨٥٧,٢٢٩           | ١٤,٠٣٢,٥١٤ |
| الرصيد نهاية السنة                              | ١٠,٢٨٩,٨٨٦       | ١,٨٨٥,٣٩٩              | ١,٨٥٧,٢٢٩           | ١٤,٠٣٢,٥١٤ |
| الاستهلاك المتراكم :                            |                  |                        |                     |            |
| الرصيد بداية السنة                              | ١,٥٥٨,٠٩٢        | ٥٤٥,٢٠٥                | ٤٦٥,٧٥٣             | ٢,٥٦٩,٠٥٠  |
| استهلاك السنة                                   | ٣٨٧,٤٨٠          | ١٠١,٢٩٣                | ٧٤,٤٢٤              | ٥٦٣,١٩٧    |
| الرصيد نهاية السنة                              | ١,٩٤٥,٥٧٢        | ٦٤٦,٤٩٨                | ٥٤٠,١٧٧             | ٣,١٣٢,٢٤٧  |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣ | ٨,٣٤٤,٣١٤        | ١,٢٣٨,٩٠١              | ١,٣١٧,٠٥٢           | ١٠,٩٠٠,٢٦٧ |

نسبة الاستهلاك السنوية %

- يتم تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بالرجوع الى تكلفة هذه الاستثمارات وتعديلها بموجب القيم السوقية للعقارات المجاورة ومعدلات التضخم وتكاليف المواد المستخدمة في البناء والتغيرات الاقتصادية الأخرى ، وتقدر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بحوالي ٢٥,٦ مليون دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ (٣٠,٦ مليون دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣) .

- قامت إدارة الشركة خلال العام ٢٠١٤ بتعديل العمر الإنتاجي للمباني من ٢٥ سنة الى ٥٠ سنة اي من نسبة استهلاك ٤% الى ٢% سنوياً وذلك نتيجة لإعادة تقدير المهندسين والمستشاريين بإمكانية استخدام هذه المباني لمدة ٥٠ سنة .

\* يمثل هذا البند تحويلات بقيمة ٥٣٢,٣٨١ دينار من حساب مشاريع معدة للبيع إلى حساب استثمارات عقارية تتمثل في مخازن أنشأتها الشركة لغايات التأجير وتقدر القيمة العادلة لها بمبلغ ٧٢٠ الف دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ .

١١ - مستلزمات ومعدات - بالصافي

| المجموع    | آخرى      | حاسب الي | برك سباحة | ميناء الخيول | اجهزة ومعدات | سيارات و الآليات | اثاث ومفروشات | مبانى * ديار |
|------------|-----------|----------|-----------|--------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
| دينار      | دينار     | دينار    | دينار     | دينار        | دينار        | دينار            | دينار         | دينار        |
| ١٨,٤٥٠,٢٢٢ | ١,٢٠٩,٢١٦ | ٦٨٧,٥٤٩  | ٤,١٠٧,٩٧٨ | ٣,٨٨٨,٨١٦    | ١,٢٠٠,٢٨٠    | ١,٢٥٣,٨١٩        | ٩٩٠,٧٧٥       | ٥,١١١,٨٢٩    |
| ١٤٣,٣٦٤    | ١٤,٥٨٨    | ٤٩,٩٧٢   | -         | -            | ٢٥,٧٣٤       | -                | ٥٣,٠٧٠        | -            |
| ١٨,٥٩٣,٢٢٦ | ١,٢٢٣,٨٠٤ | ٧٣٧,٥٢١  | ٤,١٠٧,٩٧٨ | ٣,٨٨٨,٨١٦    | ١,٢٢٦,٠١٤    | ١,٢٥٣,٨١٩        | ١,٠٤٣,٨٤٥     | ٥,١١١,٨٢٩    |
| ٦,٢٣٨,٥١٦  | ٨١١,٣٢٨   | ٦٣٩,٣٤٩  | ٤١٠,٧٩٨   | ٦٣٨,١٧٧      | ٩٤٩,٣٧٤      | ١,١٤٠,٨٠٨        | ٥٤٢,٠٣١       | ١,١٠٦,٦٥١    |
| ٦٨٧,٨٩٧    | ١١١,٧٥٣   | ٣٧,٥٢٥   | ٨٢,١٦٠    | ٧٧,٧٧٦       | ١٥٥,٥٧٦      | ٣٨,٦٧٠           | ٧٩,٥١٢        | ١٠٤,٩٢٥      |
| ٦,٩٢٦,٤١٣  | ٩٢٣,٠٨١   | ٦٧٦,٨٧٤  | ٤٩٢,٩٥٨   | ٧١٥,٩٥٣      | ١,١٠٤,٩٥٠    | ١,١٧٩,٤٧٨        | ٦٢١,٥٤٣       | ١,٢١١,٥٧٦    |
| ١١,٦٦٧,٢١٣ | ٣٠٠,٧٢٣   | ٦٠,٦٤٧   | ٣,٦١٥,٢٠  | ٣,١٧٢,٨٦٣    | ١٢١,٠٦٤      | ٧٤,٣٤١           | ٤٢٢,٣٠٢       | ٣,٩٠٠,٢٥٣    |

صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

| المجموع    | آخرى      | حاسب الي | برك سباحة | ميناء الخيول | اجهزة ومعدات | سيارات و الآليات | اثاث ومفروشات | مبانى * ديار |
|------------|-----------|----------|-----------|--------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
| دينار      | دينار     | دينار    | دينار     | دينار        | دينار        | دينار            | دينار         | دينار        |
| ١٨,٧١١,٨٠٤ | ١,٢١٤,٨٦١ | ٦٣٢,٣٩٩  | ٤,١٠٧,٩٧٨ | ٣,٨٨٨,٨١٦    | ١,٢٧٩,١٣٧    | ١,٣٠٥,٥٤٧        | ١,١٧١,٢٣٧     | ٥,١١١,٨٢٩    |
| ١٢٩,٤٧١    | ٧٦,٠٠٠    | ٥٣,٤٧١   | -         | -            | -            | -                | -             | -            |
| ٣٩,٩٥٨     | ١٠,٥٠٠    | ٢,٩١٣    | -         | -            | ٧,٧٧١        | ٢,٨٧٩            | ١٦,٣٤٥        | -            |
| (٤٣٠,٩٧١)  | (٩١,٦٩٥)  | (١,٢٣٤)  | -         | -            | (٨٦,٦٢٨)     | (٥٤,٦٠٧)         | (١٩٦,٨٠٧)     | -            |
| ١٨,٤٥٠,٢٢٢ | ١,٢٠٩,٢١٦ | ٦٨٧,٥٤٩  | ٤,١٠٧,٩٧٨ | ٣,٨٨٨,٨١٦    | ١,٢٠٠,٢٨٠    | ١,٢٥٣,٨١٩        | ٩٩٠,٧٧٥       | ٥,١١١,٨٢٩    |

٢٠١٣ الكلفة

الرصيد بداية السنة  
إضافات  
تحويلات  
إستبعادات  
الرصيد نهاية السنة

| المجموع    | آخرى     | حاسب الي | برك سباحة | ميناء الخيول | اجهزة ومعدات | سيارات و الآليات | اثاث ومفروشات | مبانى * ديار |
|------------|----------|----------|-----------|--------------|--------------|------------------|---------------|--------------|
| دينار      | دينار    | دينار    | دينار     | دينار        | دينار        | دينار            | دينار         | دينار        |
| ٥,٦٦٥,٣٧٣  | ٧٤١,٠٥٦  | ٦٠١,٠٣٣  | ٣٢٨,٦٣٨   | ٥٦٠,٤٠١      | ٨٣٦,٤١٨      | ١,١١٨,٠٧٦        | ٥٧٥,٣٣٢       | ٩٠٤,٤١٩      |
| ٨٣١,٣٥٩    | ١٢٦,٩٧٠  | ٣٩,٢٢٥   | ٨٢,١٦٠    | ٧٧,٧٧٦       | ١٦٠,٠٩١      | ٥١,٢٧٦           | ٩١,٦٢٩        | ٢٠٢,٢٣٢      |
| (٢٥٨,٢١٦)  | (٥٦,٦٩٨) | (٩٠٩)    | -         | -            | (٤٧,١٣٥)     | (٢٨,٥٤٤)         | (١٢٤,٩٣٠)     | -            |
| ٦,٢٣٨,٥١٦  | ٨١١,٣٢٨  | ٦٣٩,٣٤٩  | ٤١٠,٧٩٨   | ٦٣٨,١٧٧      | ٩٤٩,٣٧٤      | ١,١٤٠,٨٠٨        | ٥٤٢,٠٣١       | ١,١٠٦,٦٥١    |
| ١٢,٢١١,٧٤٦ | ٣٩٧,٨٨٨  | ٤٨٢,٢٠٠  | ٣,٦٩٧,١٨٠ | ٣,٢٥٠,٦٣٩    | ٢٥٠,٩٠٦      | ١١٣,٠١١          | ٤٤٨,٧٤٤       | ٤,٠٠٥,١٧٨    |

صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣

نسبة الاستهلاك السنوية %

٢

١٥-١٠

١٥

١٥

٢

٢

٢٠

١٥-١٠

\* قامت الشركة بتقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٢ مليون دينار ورهن عقاري من الدرجة الثانية بقيمة ٣ مليون دينار على قطعة أرض رقم (١٤٠) حوض رأس المانية رقم (٧) من أراضي العقبة المملوكة من قبل الشركة والمقام عليها مشروع نادي الشاطئ والذي بلغت قيمته الدفترية حوالي ١,٣ مليون دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ مقابل القروض الممنوحة من قبل البنك الاستثماري والبالغ ١٢,٢ مليون دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤. قامت الشركة بتقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١١,٧ مليون دينار يشمل ٨ قفل ونيل رقم ١٢ ومجموعة من المحلات التجارية مقابل القروض الممنوحة للشركة من قبل البنك الأردني الكويتي والبالغ قيمتها ١٠,٢ مليون دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤.

- قامت إدارة الشركة خلال العام ٢٠١٤ بتعديل العمر الانتاجي للمباني من ٢٥ سنة الى ٥٠ سنة اي من نسبة استهلاك ٤% الى ٢% سنوياً وذلك نتيجة لإعادة تقدير المهندسين والمستشارين بإمكانية استخدام هذه المباني لمدة ٥٠ سنة مما أدى إلى تخفيض الإستهلاك السنوي بمبلغ ٣٥٠,٨٥٥ دينار للعام ٢٠١٤ (إيضاح ٣-١).



\* تم خلال العام ٢٠١٤ تحويل قيمة مشاريع الفلل – المرحلة الثالثة إلى مشاريع معدة للبيع.

\*\* إن الحركة على حساب مخصص تدني قلل المرحلة الثالثة هي على النحو التالي :

| ٢٠١٣                  | ٢٠١٤                  |                                         |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| دينــــــــــــــــار | دينــــــــــــــــار |                                         |
| ٢٢٩,٦١٦               | ٢٢٩,٦١٦               | الرصيد بداية السنة                      |
| -                     | (٢٢٩,٦١٦)             | المحول إلى مشاريع معدة للبيع (إيضاح ١٢) |
| ٢٢٩,٦١٦               | -                     | الرصيد نهاية السنة                      |

#### ١٥ - المخزون

يتكون هذا البند مما يلي :

| ٣١ كانــــــــــــــــون الأول | ٢٠١٣                  | ٢٠١٤                  |              |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| دينــــــــــــــــار          | دينــــــــــــــــار | دينــــــــــــــــار |              |
| ٥٧٥,٣٠٢                        | ٥٦٠,٦٧٤               |                       | مواد إنشائية |
| ٥٨,٩٧٠                         | ٥٦,٥٧٨                |                       | محروقات      |
| ٣,٢١٢                          | ١٤,٧٥٧                |                       | طعام وشراب   |
| ٦٣٧,٤٨٤                        | ٦٣٢,٠٠٩               |                       |              |

#### ١٦ - موجودات متداولة أخرى

يتكون هذا البند مما يلي :

| ٣١ كانــــــــــــــــون الأول | ٢٠١٣                  | ٢٠١٤                  |                      |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| دينــــــــــــــــار          | دينــــــــــــــــار | دينــــــــــــــــار |                      |
| ٥١٠,٢٢٧                        | ١٠٥,٣٢٧               |                       | مصاريف مؤجلة *       |
| ٢٣١,٧١٤                        | ٢٣٢,٦٩٥               |                       | دفعات مقدمة          |
| ١٠٤,٩٥١                        | ١٥٤,٧٢٩               |                       | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| ٢٦٤,٥٩٨                        | ٢٧٤,٥٣٢               |                       | تأمينات مستردة       |
| ٥,٨٢١                          | -                     |                       | ذمم موظفين           |
| ١,١١٧,٣١١                      | ٧٦٧,٢٨٣               |                       |                      |

\* يمثل هذا البند مصاريف مؤجلة تتكون من المصاريف التشغيلية لدائرة المبيعات وعمولات بيع الشقق المباعة التي يتم تأجيلها لحين تحقق إيرادات مبيعات الشقق ذات العلاقة وكما يلي :

| ٣١ كانــــــــــــــــون الأول | ٢٠١٣                  | ٢٠١٤                  |                         |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| دينــــــــــــــــار          | دينــــــــــــــــار | دينــــــــــــــــار |                         |
| ٣٥٧,٣٥٤                        | -                     |                       | مصاريف دائرة المبيعات * |
| ١٥٢,٨٧٣                        | ١٠٥,٣٢٧               |                       | عمولات بيع شقق والفلل   |
| ٥١٠,٢٢٧                        | ١٠٥,٣٢٧               |                       |                         |

\* قامت الشركة خلال العام ٢٠١٤ ببيع كامل المبلغ على الأرباح والخسائر ضمن كلفة الشقق المباعة .

١٧ - ذمم مدينة - بالصافي  
يتكون هذا البند مما يلي :

| ٣١ كانون الأول | ٢٠١٤      | ٢٠١٣      |
|----------------|-----------|-----------|
| دينار          | دينار     | دينار     |
| ١,٣٢٨,١١٣      | ١,٣٢٨,١١٣ | ١,٤٩٣,٧٨٧ |
| (٦٣٤,٩٤٦)      | (٦٣٤,٩٤٦) | (٥٥٧,٢٦٧) |
| ٦٩٣,١٦٧        | ٦٩٣,١٦٧   | ٩٣٦,٥٢٠   |
| ٣٤٦,٧٤٥        | ٣٤٦,٧٤٥   | ٤٣٦,٦٦٧   |
| ٢٠٧,٦٤٩        | ٢٠٧,٦٤٩   | ٢٧٨,٤٠٤   |
| ١,٢٤٧,٥٦١      | ١,٢٤٧,٥٦١ | ١,٦٥١,٥٩١ |

ذمم عملاء تجارية  
ينزل : مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها \*

اطراف ذات علاقة - ايضاح (٢٦)  
شيكات برسم التحصيل

\* إن الحركة على حساب مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها كانت كما يلي :

| ٢٠١٤    | ٢٠١٣    |
|---------|---------|
| دينار   | دينار   |
| ٥٥٧,٢٦٧ | ٣٩٠,٢٦٧ |
| ٧٧,٦٧٩  | ١٦٧,٠٠٠ |
| ٦٣٤,٩٤٦ | ٥٥٧,٢٦٧ |

الرصيد بداية السنة  
اضافات  
الرصيد نهاية السنة

- تعتقد إدارة الشركة أن مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها كافٍ بعد الأخذ بعين الاعتبار التحصيلات في الفترة اللاحقة.

فيما يلي بيان بأعمار ذمم العملاء التجارية :

| ٣١ كانون الأول | ٢٠١٤      | ٢٠١٣      |
|----------------|-----------|-----------|
| دينار          | دينار     | دينار     |
| ٢٢٣,٤٣٤        | ٥٠٤,٣٢٧   | ١١١,٩٣٩   |
| ٢٤٣,٢١٠        | ١١١,٩٣٩   | ١٠٥,٨٤١   |
| ١٦٠,٧١٩        | ١٠٥,٨٤١   | ٢٥٢,٦٤٠   |
| ٤٧,٠٧٣         | ٢٥٢,٦٤٠   | ٥١٩,٠٤٠   |
| ٦٥٣,٦٧٧        | ٥١٩,٠٤٠   | ١,٤٩٣,٧٨٧ |
| ١,٣٢٨,١١٣      | ١,٣٢٨,١١٣ | ١,٤٩٣,٧٨٧ |

أقل من ٣٠ يوم  
٣١ يوم - ٦٠ يوم  
٦١ يوم - ٩٠ يوم  
٩١ يوم - ١٢٠ يوم  
أكثر من ١٢٠

١٨ - رأس المال والاحتياطيات

أ - رأس المال المدفوع

بلغ رأس مال الشركة ٢١,٥ مليون دينار مكون من ٢١,٥ مليون سهم بقيمة إسمية مقدارها دينار أردني للسهم الواحد لكل سهم وقد قررت الهيئة العامة غير العادية للمساهمين بتاريخ ٢٣ كانون الأول ٢٠١٢ زيادة رأس مال المدفوع للشركة ٢١,٥ مليون دينار ليصبح ٣١,٥ مليون دينار بزيادة مقدارها ١٠ مليون دينار.

ب - الاحتياطي الإجمالي

يمثل الاحتياطي الإجمالي المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة ١٠٪ وهو غير قابل للتوزيع كأرباح على المساهمين ، هذا وتستمر الشركة بإقتطاع نفس النسبة لكل سنة بحيث لا تتجاوز المبالغ المقتطعة رأس المال المدفوع.

### ج - الاحتياطي الاختياري

يمثل الاحتياطي الاختياري المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ ، يستخدم هذا الاحتياطي في الأغراض الذي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة للمساهمين توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

### ١٩ - القروض

يتكون هذا البند مما يلي :

| طويلة الأجل    |            | قصيرة الأجل    |           |
|----------------|------------|----------------|-----------|
| ٣١ كانون الأول |            | ٣١ كانون الأول |           |
| ٢٠١٣           | ٢٠١٤       | ٢٠١٣           | ٢٠١٤      |
| دينار          | دينار      | دينار          | دينار     |
| ٩,٨٨٠,٥٠٠      | ٩,٠٦١,٧٩٤  | ٣,٢٩٣,٥٠٠      | ٣,١٥٠,١٠٠ |
| -              | ٨,٤٠٨,٠٣٠  | ٧,٠٠٠,٠٠٠      | ١,٨٢١,٤٤٠ |
| -              | -          | ٢,٥٢٨,٨٠٨      | -         |
| ٩,٨٨٠,٥٠٠      | ١٧,٤٦٩,٨٢٤ | ١٢,٨٢٢,٣٠٨     | ٤,٩٧١,٥٤٠ |

قرض البنك الاستثماري - (أ)

قرض البنك الأردني الكويتي - (ب)

قرض بنك الأردن

أ - قامت الشركة خلال العام ٢٠٠٩ بالحصول على قرض من البنك الاستثماري بقيمة ١٠ مليون دينار بفائدة سنوية مقدارها ٩,٥٪ محسوبة على أساس يومي وتدفع شهرياً بحيث يبدأ التسديد خلال ٢٤ شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع ٤٨ قسط شهرية متساوية شاملة الفائدة، تم تعديل سعر الفائدة ليصبح ١٠٪.

تم خلال العام ٢٠١٠ توقيع إتفاقية مع البنك الاستثماري بحيث يتم تثبيت سقف القرض ليصبح ١٢ مليون دينار يسدد بموجب ١٠ أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط منها ١,٢ مليون دينار بحيث يستحق القسط الأول بتاريخ أول كانون الثاني ٢٠١٢ والآخر بتاريخ أول آب ٢٠١٦ .

ضماناً للقرض المذكور أعلاه قامت الشركة بتقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٢ مليون دينار ورهن عقاري من الدرجة الثانية بقيمة ٣ مليون دينار على قطعة أرض رقم (١٤٠) حوض رأس اليمانية رقم (٢) من أراضي العقبة المملوكة من قبل الشركة.

قامت الشركة بتوقيع عدة اتفاقيات لجدولة هذا القرض كان اخرها خلال شهر حزيران ٢٠١٤ حيث تم توقيع اتفاقية اعادة جدولة لهذا القرض وتم تسديد مبلغ ٧١١ ألف دينار كدفعة فورية من رصيد القرض ، على ان يسدد الباقي بموجب ١٥ قسط نصف سنوي بقيمة ٩٠٠ ألف دينار لكل قسط تبدأ بتاريخ ٣١ أيار ٢٠١٥، ويتم تسديد الفوائد خلال فتره السماح كل ستة اشهر يستحق اول تسديد لها في كانون الاول ٢٠١٤.

إن الغاية من القرض هو تمويل نشاطات الشركة المتعلقة بالانشاءات.

ب - قامت الشركة خلال العام ٢٠٠٨ بالحصول على قرض متناقص من البنك الأردني الكويتي بسقف ١٠ مليون دينار وبفائدة سنوية مقدارها ٩,٧٥٪ محسوبة على أساس يومي وتدفع بشكل ربع سنوي، يسدد القرض بواقع ١٠ أقساط نصف سنوية بحيث يستحق القسط الأول منها بعد مرور سنتين من تاريخ السحب ، وقد تم خلال العام ٢٠١٠ تعديل برنامج سداد القرض المتناقص بحيث يدفع بواقع ٨ أقساط نصف سنوية متساوية ومتتابعة يستحق الأول منها في ٢٨ شباط ٢٠١٢ والأخير في ٢٨ شباط ٢٠١٦ كما يتم تسديد الفوائد الشهرية المترتبة من مصادر الشركة الذاتية. تم تعديل سعر الفائدة لاحقاً ليصبح ٩,٥٪.

كما قامت الشركة خلال العام ٢٠١١ بالحصول على قرض إضافي بمبلغ ٢,٥ مليون دينار بحيث يتم التسديد بواقع ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية ومتتابعة بحيث يستحق الأول منها بعد مرور ١٨ شهر من تاريخ صرف أول دفعة من القرض.

قامت الشركة خلال شهر حزيران من العام ٢٠١٤ بتوقيع اتفاقية إعادة جدولة مع البنك الأردني الكويتي لجدولة هذا القرض ، حيث تم تسديد ١,٢ مليون دينار كدفعة فورية من رصيد القرض ، ومنح الشركة فترة سماح لمدة سنة تشمل الأقساط والفوائد حيث يستحق أول قسط بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٥ .

ضماناً للقرض قامت الشركة بتقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١١,٦٨٤ الف دينار يشمل ٨ قلل وبنائه رقم ١٢ وبالإضافة إلى محال تجارية. إن الغاية من القرض هي تمويل نشاطات الشركة المتعلقة بالانشاءات.

## ٢٠ - بنوك دائنة

يمثل هذا البند رصيد تسهيلات جاري مدين الممنوح من قبل البنك الأردني الكويتي وبنسبة فائدة ٩٪ تحسب على أساس يومي وتفيد شهرياً .

## ٢١ - الضرائب

أ - المطلوبات الحالية لضريبة الدخل  
إن الحركة على هذا البند كانت كما يلي :

| ٢٠١٣    | ٢٠١٤    |
|---------|---------|
| دينار   | دينار   |
| ١٦٤,٩٨٤ | ١٦٤,٩٨٤ |
| ١٦٤,٩٨٤ | ١٦٤,٩٨٤ |

الرصيد بداية السنة  
رصيد نهاية السنة

## ب - الضرائب المؤجلة

لم تقم الشركة بقيد أية ضرائب مؤجلة بعد وإن إمكانية الاستفادة منها في المستقبل القريب غير محددة على القوائم المالية الموحدة.

## ج - الوضع الضريبي

قامت الشركة بتسوية ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى العام ٢٠٠٥، كما قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ ودفع الضرائب المعلنة وتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مما ترتب عليها قيد مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة بمبلغ ١٦٤,٩٨٤ دينار ولكن لم تقم الدائرة بإصدار قرار نهائي حولها بعد ، كما قامت الشركة بتسوية الضريبة بشكل نهائي للعام ٢٠٠٩ ومراجعة وتدقيق الأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ وتقديم كشف التقدير الذاتي للعام ٢٠١٣ ولكن لم يتم مراجعته بعد ، هذا وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن مخصص الضرائب المسجل في القوائم المالية الموحدة كاف لمواجهة المطلوبات الضريبية المحتملة ولا داعي لقيد مخصص ضريبة دخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ كون ان الشركة تكبدت خسار للسنة.



ويترتب على الشركة من هذه الاتفاقية الالتزامات التالية :

أ - دفع ١٪ (كل شهرين) من اجمالي الايرادات المتحققة عن تشغيل الفنادق والمطاعم والمرافق الترويحية والمراكز التجارية والثقافية والترفيهية والمرفأ البحري المقامة في المشروع.

ب - دفع عائد بمبلغ ٢,١٥ دينار اردني لكل متر مربع من الارض يتم بيعه للغير من المساحات المخصصة للوحدات والفلل والشقق السكنية المخصصة للبيع.

ج - وضع قيد عدم التصرف على كامل اراضي الشركة وذلك بموجب الاتفاقية المبرمة ، وسيتم رفع قيد عدم التصرف عن قطعة الارض لأي جزء أو كامل قطعة الأرض بعد اتمام دفع قيمة الأرض والانتهاى من إنشاء مراحل المشروع حسب المخططات الموافق عليها من سلطة العقبة الاقتصادية الخاصة أو أن يتم بيعها لأطراف أخرى بغرض إنشاء فنادق أو مشاريع سياحية أو خدمية عليها.

د - اتفاقية ضمان مركز الغوص الملكي من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية  
قامت الشركة بتاريخ ٥ تموز ٢٠٠١ بتوقيع اتفاقية ضمان مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والمتعلقة باستثمار (ضمان) مركز الغوص الملكي بهدف اقامة قرية غوص متكاملة، حيث تقوم الشركة باستعمال قطعة الارض لغايات انشاء وتشغيل مشروع سياحي يشكل مركز غوص متكامل ، ويتمثل الاستعمال المشار اليه باقامة و/أو تشغيل و/أو ادارة مركز غوص حديث ، فندق سياحي ، كفتيريا ومطعم سياحي ومحلات تجارية.

ان مدة هذه الاتفاقية ٤٩ سنة ابتداء من تاريخ الاتفاقية المبرمة وهي قابلة للتجديد باتفاق الطرفين، حيث يترتب على الشركة من هذه الاتفاقية الالتزامات التالية :

١. بدل سنوي بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار اردني ، يستحق في بداية كل سنة من سنوات سريان هذه الاتفاقية ، ويدفع اعتباراً من بداية السنة الثانية من سريان الاتفاقية - حيث تعفى الشركة من دفع بدل الضمان خلال السنة الاولى من فترة هذه الاتفاقية - وابتداء من نهاية السنة الرابعة من سريان الاتفاقية يتم زيادة البديل السنوي بواقع ٢,٥٪ سنوياً.

٢. تلتزم الشركة بتوريد ١٠٪ من اجمالي الايرادات المتحققة من تشغيل المطعم والكفتيريا ودفع ما نسبته ٥٪ من اجمالي الايرادات المتحققة من تشغيل الفندق ومرافقه اعتباراً من بداية تشغيل اي منها ، وتحمل الشركة الضامنة كافة هذه المصاريف.

٣. لا تتحمل سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة اي خسائر او مخاطر ناتجة عن تعثر تشغيل المشروع.

٤. تقوم الشركة الضامنة بتخصيص مبلغ لا يقل عن ٤٪ من ايرادات المشروع لاغراض التسويق والترويج.

٥. في حال تأخر الشركة عن تسديد اية دفعات مستحقة ، فيستحق فائدة سنوية تعادل ٩٪ من قيمة الدفعة ابتداء من تاريخ استحقاق هذه الدفعة.

هـ - تعهدات الايجار التشغيلي

وقعت الشركة خلال العام ٢٠١٤ عقود لبيع و اعادة تأجير لعدة شقق حيث تتراوح مدة التأجير بين ٤ إلى ٨ سنوات مع إمكانية التجديد في بعض الحالات. يبلغ الحد الأدنى للدفعات الايجارية المستقبلية (غير المخصومة) كما يلي :

| ٣١ كانون الأول | ٢٠١٤      | ٢٠١٣  |
|----------------|-----------|-------|
| دينار          | دينار     | دينار |
| -              | ٣٠٢,٦٨٣   | -     |
| -              | ١,٥١٣,٤١٦ | -     |
| -              | ٤٢٣,٢٣١   | -     |
| -              | ٢,٢٣٩,٣٣٠ | -     |

أقل من سنة  
من سنة وحتى خمس سنوات  
أكثر من خمس سنوات

٢٤ - الأدوات المالية

أ - إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للحفاظ على قدرتها من الاستثمار وتعظيم العائد لأصحاب المصالح من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق المساهمين والديون.

هذا وقد قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي للمساهمين المنعقد بتاريخ ٢٣ كانون الأول ٢٠١٢ زيادة رأس مال الشركة بمقدار ١٠ مليون دينار ليصبح ٣١,٥ مليون دينار عن طريق اكتتاب خاص لمساهمي الشركة.

ب - مخاطر السيولة

مخاطر السيولة ، والتي تعرف أيضا بمخاطر التمويل ، هي المخاطر التي تتمثل بالصعوبة التي ستواجهها الشركة فيما يتعلق بتوفير الأموال اللازمة للوفاء بالمطلوبات ، وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية وموائمة التحصيلات النقدية من العمليات وبيع الشقق والوحدات السكنية لتوفير السيولة اللازمة لتمويل رأس المال العامل والمصاريف التشغيلية.

وقد بلغت نسبة السيولة السريعة للشركة بمقارنة ارصدة النقد والبنوك والذمم المدينة باستثناء الايرادات المؤجلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ و ٢٠١٣ كما يلي :

| ٢٠١٣       | ٢٠١٤       |
|------------|------------|
| دينار      | دينار      |
| ٣٢,١٤٧     | ٤٤٩,٥٣٨    |
| ١,٦٥١,٥٩١  | ١,٢٤٧,٥٦١  |
| ١,٦٨٣,٧٣٨  | ١,٦٩٧,٠٩٩  |
| ٢٠,١٨٦,٢٥٤ | ١١,٦٦٨,٦٣٠ |

نقد و ارصدة لدى البنوك  
ذمم مدينة - بالصادفي  
مجموع

المطلوبات المتداولة باستثناء الايرادات المؤجلة

الجدول التالي يبين الفرق بين المطلوبات المتداولة للشركة عن الموجودات المتداولة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة :

| ٣١ كانون الأول |            |                                                               |
|----------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٣           | ٢٠١٤       |                                                               |
| دينار          | دينار      | موجودات متداولة<br>ينزل : مطلوبات متداولة<br>رأس المال العامل |
| ٤٠,٥٧٨,٧٠٩     | ٣٤,٣٧٢,٣١٥ |                                                               |
| ٣٠,٨٩٤,٦٧٧     | ١٧,٤١٨,٦٩٨ |                                                               |
| ٩,٦٨٤,٠٣٢      | ١٦,٩٥٣,٦١٧ |                                                               |

وتقوم الشركة بمعالجة نسبة السيولة السريعة والعمل على رفعها وذلك من خلال تطبيق خطة الشركة المستقبلية الواردة في الإيضاح (٢٧) حول القوائم المالية الموحدة.

#### ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان تتعلق بمخاطر إخفاق الطرف الآخر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسائر مالية للشركة ، هذا وتتبع الشركة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة إئتمانياً من أجل تخفيف خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات.

#### د - مخاطر أسعار الفوائد

مخاطر أسعار الفوائد هي المخاطر المتعلقة بالتغير بقيمة الاداة المالية نتيجة للتغيرات بمعدلات الفائدة السوقية.

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة بشكل مستمر ، بحيث يتم تقييم الخيارات المختلفة مثل التمويل وتجديد المراكز الحالية والتمويل البديل.

قد تم تحديد تحليل الحساسية أدناه وفقاً للتعرض لأسعار الفائدة المتعلقة بالقروض البنكية كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، وتم إعداد التحليل على فرض أن مبالغ المطلوبات القائمة بتاريخ القوائم المالية الموحدة كانت قائمة طوال العام ، ويتم استخدام زيادة او نقص بمقدار ١٪ في أسعار الفوائد والتي تمثل تقييم إدارة الشركة للتغير المحتمل والمقبول لمعدلات الفائدة.

فيما يلي أثر (زيادة) نقصان أسعار الفوائد بنسبة ١٪ بفرض بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة :

| -١٪     |         | +١٪       |           |                        |
|---------|---------|-----------|-----------|------------------------|
| ٢٠١٣    | ٢٠١٤    | ٢٠١٣      | ٢٠١٤      |                        |
| دينار   | دينار   | دينار     | دينار     | الخسارة/حقوق المساهمين |
| ٢٣٦,٢٩٩ | ٢٢٤,٤١٤ | (٢٣٦,٢٩٩) | (٢٢٤,٤١٤) |                        |

#### هـ - مخاطر العملات الأجنبية

إن خطر العملة هو ذلك الخطر المتعلق بالتغير في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملة الأجنبية.

تتمثل عمليات الشركة بالعملات الأجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي ، هذا تعتقد إدارة الشركة بأن خطر العملة الأجنبية غير مادي على القوائم المالية الموحدة كون الدينار الأردني (العملة الوظيفية للشركة) مربوط بالدولار الأمريكي.

٢٥ - التوزيع القطاعي و الجغرافي

يتم تقسيم أنشطة لأغراض إدارية إلى ثلاثة أقسام : المبيعات، الخدمات والتأجير. هذه الأقسام هي الأساس الذي تقوم الشركة بتقديم المعلومات القطاعية الأساسية. إن المنتجات والخدمات الرئيسة لعدة أقسام هي كما يلي :

أ - المبيعات

- ١ - الشقق : بيع شقق وفيلات سكنية في مدينة تالا بيه السياحية.
- ٢ - الأراضي : بيع الأراضي المطورة بقصد إنشاء فنادق سياحية عليها.

ب - الخدمات

الخدمات العامة : تقديم الخدمات المختلفة لسكان ونزلاء مدينة تالا بيه السياحية والسكن الوظيفي وفندق ونادي الغوص الملكي.

ج - التأجير

تأجير مبنى السكن الوظيفي ومحلات تجارية في مدينة تالا بيه السياحية. وبيع وإعادة تأجير بعض الشقق.

- فيما يلي تحليل باير ادات ونتائج أعمال وموجودات ومطلوبات القطاعات :

| نتائج أعمال القطاع |             | تكلفة إيرادات القطاع |           | إيرادات القطاع |            | مشاريع عقارية<br>ادارة الموجودات والاملاك<br>ادارة العمليات |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------|
| ٢٠١٣               | ٢٠١٤        | دينار                | دينار     | دينار          | دينار      |                                                             |
| -                  | ٢,٤٥٨,١١٥   | -                    | ٦,٢٠٦,٩٦١ | -              | ٨,٦٦٥,٠٧٦  |                                                             |
| ٣٨٣,٠٠٨            | ٥٨٩,٩٢١     | ١,١٦١,٧٥٥            | ١,٢٠٦,٤٥٦ | ١,٥٤٤,٧٦٣      | ١,٧٩٦,٣٧٧  |                                                             |
| ٢,٢٦٧,٠٣٤          | ٢,٠١٢,٧٣٩   | ١,٤٢٧,٩٣٢            | ١,٣٩٢,٧٧٦ | ٣,٦٩٤,٩٦٦      | ٣,٤٠٥,٥١٥  |                                                             |
| ٢,٦٥٠,٠٤٢          | ٥,٠٦٠,٧٧٥   | ٢,٥٨٩,٦٨٧            | ٨,٨٠٦,١٩٣ | ٥,٢٣٩,٧٢٩      | ١٣,٨٦٦,٩٦٨ |                                                             |
| (٤,٦١٦,٦٦٩)        | (٣,٢٥٦,٤٦١) |                      |           |                |            | المصاريف غير الموزعة                                        |
| (٢,٧٣٨,٦٥٣)        | (٢,٣٨٢,١٣٥) |                      |           |                |            | تكاليف الاقتراض                                             |
| (٤,٧٠٥,٢٨٠)        | (٥٧٧,٨٢١)   |                      |           |                |            | (الخسارة) للسنة                                             |
| ٢٠١٣               | ٢٠١٤        |                      |           |                |            | موجودات القطاع                                              |
| دينار              | دينار       |                      |           |                |            | مشاريع عقارية                                               |
| ٢٣,٦٧١,٦٧٢         | ١٦,٠٤٨,٨٨٤  |                      |           |                |            | ادارة الموجودات والاملاك                                    |
| ١٠,٩٠٠,٢٦٧         | ١٠,٦٥٤,٣٣٧  |                      |           |                |            | ادارة العمليات                                              |
| ١٢,٢١١,٧٤٦         | ١٣,٢٧٨,٩٦٢  |                      |           |                |            | تطوير الاراضي                                               |
| ١٣,٤٦٨,٥٠٤         | ١٤,١٤٧,٦٧٢  |                      |           |                |            | موجودات غير موزعة                                           |
| ٣,٤٣٨,٥٣٣          | ٣,٠٩٦,٣٩١   |                      |           |                |            | مجموع موجودات القطاعات                                      |
| ٦٣,٦٩٠,٧٢٢         | ٥٧,٢٢٦,٢٤٦  |                      |           |                |            | مطلوبات القطاع                                              |
| ١٠,٧٠٨,٤٢٣         | ٥,٥٣٨,٣١٠   |                      |           |                |            | مشاريع عقارية                                               |
| ٢,٥١٩,٥٤٦          | ٢,٧٣٩,٩٣٢   |                      |           |                |            | ادارة الموجودات والاملاك                                    |
| ٤٠٠,٣٤٠            | ٤٣٥,٣٥٨     |                      |           |                |            | ادارة العمليات                                              |
| ٢٧,٢٩٦,٨٦٨         | ٢٦,٣٢٤,٩٢٢  |                      |           |                |            | مطلوبات غير موزعة                                           |
| ٤٠,٩٢٥,١٧٧         | ٣٥,٠٣٨,٥٢٢  |                      |           |                |            | مجموع مطلوبات القطاعات                                      |
| ٢٢,٧٦٥,٥٤٥         | ٢٢,١٨٧,٧٢٤  |                      |           |                |            | الصافي                                                      |

\* الجدول التالي يبين تحليل إيرادات الخدمات (إدارة الموجودات والاملاك وإدارة العمليات):

| ٢٠١٣      | ٢٠١٤      |                       |
|-----------|-----------|-----------------------|
| دينار     | دينار     |                       |
| ٨٦٣,١٢٦   | ٩٦٨,٨٠٨   | إيراد التأجير         |
| ٢٣٠,٠٩٧   | ٢٠٢,٠١٢   | إيراد الطعام والشراب  |
| ٤٦٥,٧٢٤   | ٥٥٤,٠٨٩   | إيراد مرسى اليخوت     |
| ٣١٠,٥٨٣   | ٢٩١,٢٨٩   | إيراد بيع المحروقات   |
| ٣٢٧,٢١٥   | ٤٠٩,٦٢٧   | إيراد بيع الكهرباء    |
| ٨٢٥,٧٠٧   | ٩٢٨,٨٤٧   | إيراد بيع المياه      |
| ٢٨٤,٠٦٦   | ٢٩١,٦٩٩   | إيراد خدمات المغسلة   |
| ٨٥٨,٧٥٦   | ١,١٩٤,٠١٢ | إيراد الرسوم السنوية  |
| ٧٤,٤٦٥    | -         | إيراد الرحلات الدولية |
| ١٩٥,٠٦٣   | ١٥٧,٢٣٤   | إيراد الصيانة         |
| ٨٠٤,٩٢٧   | ٢٠٤,٢٧٥   | أخرى                  |
| ٥,٢٣٩,٧٢٩ | ٥,٢٠١,٨٩٢ |                       |

## ٢٦ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

الجدول التالي يبين الأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة والمعاملات التي تمت خلال السنة :

### أ - الأرصدة

| ذمم مدينة           |         | ذمم دائنة           |         |                                   |
|---------------------|---------|---------------------|---------|-----------------------------------|
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ |         | ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ |         |                                   |
| دينار               | دينار   | دينار               | دينار   |                                   |
| ٢٤١,٦٢٧             | ٣٤٦,٢١٣ | -                   | -       | شاطئ القمر للاستثمارات السياحية * |
| ١٢,٣٤٦              | ٣٥,٦٤٢  | -                   | -       | شركة الساحل الذهبي للفنادق *      |
| ٥٣,٦٨٩              | ٥٤,٨١٢  | -                   | -       | زارة لتنمية الساحل الجنوبي **     |
| ٣٩,٠٨٣              | -       | ٧٠٩,٢٠٠             | ٧٠٩,٢٠٠ | ذمم كبار المساهمين ***            |
| ٣٤٦,٧٤٥             | ٤٣٦,٦٦٧ | ٧٠٩,٢٠٠             | ٧٠٩,٢٠٠ |                                   |

\* شركة مملوكة جزئياً من قبل عضو مجلس الإدارة.

\*\* الشركة القابضة لعضو مجلس الإدارة.

\*\*\* قامت الشركة بتحصيل حوالي ٢٠ ألف دينار خلال شهر كانون الثاني ٢٠١٥.

- لم يتم إستلام أو تقديم أية ضمانات على هذه المبالغ ، كما لم يتم قيد أية مصاريف خلال العام تتعلق بالتدني في قيمة الذمم المدينة للمبالغ المطلوبة من الأطراف ذات العلاقة.

- قامت الشركة خلال العام ٢٠١٤ ببيع شقة لشركة المتحدة للتأمين (شركة شقيقة) بقيمة ٢٦٣ ألف دينار وذلك لتسديد ذمة دائنة.

ب - المعاملات

| إيراد تأجير وخدمات |           |
|--------------------|-----------|
| ٢٠١٣               | ٢٠١٤      |
| دينار              | دينار     |
| ٦٢٥,٣٨٨            | ٦٥٧,٧٠٨   |
| ٤٩٨,٢٥٠            | ٤٩٥,١٦٩   |
| ٦٩١,٣٩٠            | ٦٧٢,٣٧٣   |
| ١,٨١٥,٠٢٨          | ١,٨٢٥,٢٥٠ |

شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية  
شركة الساحل الذهبي للفنادق  
زارة لتنمية الشاطئ الجنوبي

يتم تسعير المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من ضمن حدود الأسعار التجارية الإعتيادية لباقي العملاء.

ج - رواتب الإدارة العليا  
بلغت الرواتب والمكافآت والمنافع للإدارة العليا للشركة ٤٤٩,٣٧٩ دينار للعام ٢٠١٤ (١٠٨,٧٢٠ دينار للعام ٢٠١٣).

٢٧- خطة الإدارة المستقبلية  
تكدت الشركة خسارة صافية مقدارها ٥٧٧,٨٢١ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ كما بلغت الخسائر المتراكمة مضافاً لها خسارة السنة ١١,٠١١,٠٨١ دينار أي ما يعادل ٥١/٢ من رأس مال الشركة المدفوع ، كما تعاني الشركة من عجز في السيولة السريعة كما ان خطة الإدارة لمعالجة الوضع المالي للشركة والموافق عليها من قبل مجلس الإدارة تتمثل فيما يلي :

أ - استكمال اجراءات زيادة رأس مال الشركة وتنفيذ واتمام مجموعة من العمليات المالية والتي تهدف الى زيادة قيمة موجودات الشركة وبالتالي تأمين مصادر تدفقات نقدية مستقبلية خلال العام علماً بان الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي وافقت على هذا الموضوع في بداية العام ٢٠١٥ ايضاح (٣٠).

ب - التخلص من المخزون الحالي من شقق وفلل لتوليد تدفقات نقدية لدعم المركز المالي للشركة.

ج - إعادة هيكلة الشركة من الناحية القانونية والإدارية بموجب الخطة التي تم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة.

د - إعادة تأهيل بعض المنشآت من قبل الشركة لتوليد تدفقات نقدية مستقبلية خلال العام ٢٠١٥.

هـ - الحصول على تمويل إضافي من قبل جهات مملوكة وشركات خارجية للمضي قدماً في مشروع التوسعة في تالابي.

و - العمل على جدولة القروض الممنوحة لتصبح قرض تجمع بنكي طويل الاجل بالدولار الأمريكي والدينار الاردني.

بناء على ما تقدم تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة على مبدأ الإستمرارية على إفتراض نجاح خطة الإدارة المستقبلية.

٢٨- أثر تعديلات سنوات سابقة

قامت الشركة خلال العام ٢٠١٤ بتعديل بعض ارقام المقارنة للقوائم المالية الموحدة للعام ٢٠١٣ وما قبل نتيجة للتغيير في احدى السياسات المحاسبية حيث كانت السياسة المتبعة للشركة تسجيل كافة بنود البنية التحتية كموجودات متداولة تحت بند مشاريع معدة للبيع ويتم اطفائها عند بيع الشقق كجزء من تكلفة المبيعات نسبة وتناسب بين مساحة الشقق المباعة واجمالي المساحات المطورة. قامت الشركة بتعديل هذا السياسة وتسجيل البنية التحتية كممتلكات ومعدات واحتساب مصروف استهلاك لها بأثر رجعي و بلغت قيمة الاستهلاك المتراكم لها ١,٠٧٤,٧٤١ دينار للفترة منذ ان أصبحت هذا الأصول جاهزة للاستخدام بشكل جوهري للغاية المنشأ لأجلها و لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٣. بالإضافة الى قيام الشركة برد ما تم اطفائه من المشاريع المعدة للبيع ضمن كلفة المبيعات بقيمة ١,٠١٩,٩١٢ دينار وبراى الإدارة فان السياسة المحاسبية الجديدة تعطي عرض افضل للقوائم المالية الموحدة وتبرز أنشطة وموجودات الشركة بشكل اوضح من السياسة المتبعة سابقا وقد وافق مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ اذار ٢٠١٥ على تنسيب الادارة بتغيير السياسة المحاسبية القديمة . تم إعادة عرض القوائم المالية المقارنة للعام ٢٠١٣ لتتناسب مع هذا التغيير و بيانها كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣

| الرصيد قبل<br>التعديل | التعديلات   | الرصيد المعدل |
|-----------------------|-------------|---------------|
| دينار                 | دينار       | دينار         |
| ٥,٠٣٢,٠٣١             | ٧,١٧٩,٧١٥   | ١٢,٢١١,٧٤٦    |
| ٢٨,٩٣٥,٩٦٦            | (٧,٢٣٤,٥٤٤) | ٢١,٧٠١,٤٢٣    |

قائمة المركز المالي :

الموجودات

ممتلكات ومعدات - بالصافي  
مشاريع معدة للبيع

حقوق المساهمين:

(الخسائر) المتراكمة بداية العام  
الخسارة للسنة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

| الرصيد قبل<br>التعديل | التعديلات | الرصيد المعدل |
|-----------------------|-----------|---------------|
| دينار                 | دينار     | دينار         |
| ٦٦٦,٢٧٠               | ١٦٥,٠٨٩   | ٨٣١,٣٥٩       |

قائمة الدخل

مصروف استهلاك ممتلكات ومعدات

٢٩ - مستويات القيمة العادلة

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير محددة القيمة العادلة بشكل مستمر:

بالاستثناء ما يرد في الجدول أدناه نعتقد أن القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الظاهرة في القوائم المالية الموحدة للشركة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأن إدارة الشركة تعتقد أن القيمة الدفترية للبند المبينة أدناه تعادل القيمة العادلة لها تقريباً وذلك يعود إما لاستحقاقها قصير الأجل أو أن أسعار الفائدة لها يعاد تسعيرها خلال العام .

| مستوى القيمة   | ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ | ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ | ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ | ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| القيمة العادلة | القيمة العادلة      | القيمة الدفترية     | القيمة الدفترية     | القيمة الدفترية     |
| دينار          | دينار               | دينار               | دينار               | دينار               |
| المستوى الثاني | ٣٠,٦٠٠,٠٠٠          | ١٠,٩٠٠,٢٦٧          | ٢٦,٣٥٩,٥٢٤          | ١١,١٨٦,٧١٨          |
|                | ٣٠,٦٠٠,٠٠٠          | ١٠,٩٠٠,٢٦٧          | ٢٦,٣٥٩,٥٢٤          | ١١,١٨٦,٧١٨          |
| المستوى الثاني | ٢٤,٢٤٢,٨٠٢          | ٢٢,٧٠٢,٨٠٨          | ٢٤,٨٢٣,٤٩٩          | ٢٢,٤٤١,٣٦٤          |
|                | ٢٤,٢٤٢,٨٠٢          | ٢٢,٧٠٢,٨٠٨          | ٢٤,٨٢٣,٤٩٩          | ٢٢,٤٤١,٣٦٤          |

موجودات مالية غير محددة القيمة العادلة  
الإستثمارات العقارية  
مجموع الموجودات مالية غير محددة القيمة العادلة

مطلوبات مالية غير محددة القيمة العادلة  
القروض  
مجموع المطلوبات مالية غير محددة القيمة العادلة

فيما يخص البند المبينة أعلاه قد تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمستوى الثاني وفقاً لنماذج تسعير متفق عليها والتي تعكس مخاطر الائتمان لدى الأطراف التي يتم التعامل معها .

### ٣٠- أحداث لاحقة

أ- وافقت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد في ٤ شباط ٢٠١٥ على تعديل مضمون قرارها السابق والمتعلق بزيادة رأس مال الشركة بحيث يتم تغطية جزء من هذه الزيادة بواقع ٩ مليون سهم و بعلاوة إصدار مقدارها ٢,٣٣ دينار/ سهم بقيمة إجمالية مقدارها ٣٠ مليون دينار من قبل المساهمين شركة ابو جابر إخوان بواقع ٦/٧٥ مليون سهم بقيمة إجمالية مقدارها ٢٢/٥ مليون دينار وشركة أوراسكوم للتنمية القابضة بواقع ٢/٢٥ مليون سهم بقيمة إجمالية مقدارها ٧/٥ مليون دينار ، علماً بأن نسبة الموافقة على هذا القرار بلغت ٧٥,٨٣% من الحضور ونسبة الرفض ٢٤,١٧% .

ب- وافقت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد في ٤ شباط ٢٠١٥ على الإستحواذ على شركتي شاطئ القمر للاستثمارات السياحية المالكة لفندق راديسون بلو وشركة الساحل الذهبي المالكة لفندق المارينا بلازا بقيمة ٣٠ مليون دينار على أن يتم إجراء دراسة "العناية اللازمة" Due Diligence لدراسة هذا المشروع وأخذ الموافقات الرسمية اللازمة وقد بلغت نسبة الموافقة ٧٥,٨٣% من الحضور في حين بلغت نسبة الرفض ٢٤,١٧% .

علماً بأن استكمال الإجراءات المذكورة أعلاه تعتمد على موافقة دائرة مراقبة الشركات وهيئة الأوراق المالية والسلطات المعنية.

ج- قامت الشركة في بداية العام ٢٠١٥ باستكمال إجراءات تسجيل شركة تابعة مملوكة بالكامل لها في سويسرا. إن الهدف من إنشاء هذه الشركة هو الاستثمار وإدارة الفنادق التي تم الاستحواذ عليها.