

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الادارة السنوي الحادي عشر
عن السنة المنتهية في 2014/12/31

2014

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة

مجلس الإدارة :

- | | |
|------------------------|--|
| رئيس مجلس الإدارة | 1. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي |
| نائب رئيس مجلس الإدارة | 2. شركة تطوير العقارات م.ع
ويمثلها / السيد سالم أحمد جميل الخزاملة |
| عضو | 3. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين |
| عضو | 4. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / منذر نعمان فايز أبو عوض |
| عضو | 5. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع
ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار |

مدققو الحسابات

السادة / المصنفون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي الحادي عشر للهيئة العامة للشركة، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2014/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2015. واسمحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

عمل مجلس الإدارة على المحافظة على الاستثمارات العقارية للشركة مع توفير كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء فيما يتعلق بالمديونية وتخفيضها وخدمة الدين وتم توحيد وافرار اراضي في شركة تابعة لتسويقها وبيعها .

أيها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما ان الشركة استطاعت تخفيض اجمالي القروض بنسبة بلغت 10% وتم في احدى الشركات التابعة فرز قطع اراضي لتسويقها وبيعها وإعادة هكلية التمويل في الشركة وبيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم الاستمرار في العمل على تنظيم الأراضي المملوكة للشركة وشركاتها التابعة وافرارها بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وتحقيق عاداتها الاستثمارية وبما يتماشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق ، وإشارة الى نتائج لجنة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة تبين وجود فائض (ارباح) تقييم للموجودات العقارية في الشركة وشركاتها التابعة والحليفة اكثر من الخسائر التقييم لبعض الموجودات الى انة حسب تعليمات هيئة الاوراق المالية لا يتم الاعتراف في الفائض وانما الاعتراف فقط في خسائر التقييم واستنادا الى قرار الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع المتضمن الغاء الاندماج مع شركتنا فإن قرار إندماج الشركتين أصبح لاغياً حكماً .

ستبذل إدارة الشركة كل الجهود الممكنة لتوسيع وتنويع نشاطها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتفهمكم ودعمكم ، وستستمر أيضاً باستغلال الفرص المتاحة والاستفادة من الاستقرار السياسي والأمني الموجود في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة والمحافظة على مكانة الشركة والانتقال بها إلى وضع أفضل بما يحقق مصالح مساهميها.

وختاماً ، فإنني وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وثقتهم المتواصلة لما فيه مصلحة الشركة ، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسادد للقيام بواجباتنا لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها في ظل حضرة صاحب الجلالة المعظم المفدى حفظه الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة

نايل الزعبي

تقرير مجلس الادارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي الحادي عشر .

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات .
وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

- ❖ شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها وأستعمالاتها (ما عدا السمسرة) والإعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها أو لحساب الغير .
- ❖ استثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة , صناعة , بناء , خدمات الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .
- ❖ ممارسة أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي النل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الخامس هاتف رقم 5510355 ولا يوجد لها فروع داخل المملكة او خارجها . وعدد موظفي الشركة هو 2 موظفين .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2014/12/31 مبلغ (35,839,225) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (32,347,215) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (3,434,956) دينار ، وايضاً استثمار في شركة حليفة بمبلغ (32,955) دينار ، وايضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (24,099) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

1- الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 1996/07/14 برأسمال قدره (700,000) دينار (سبعمائة الف دينار) مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع انواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظه أسهم .

2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (18952) بتاريخ 2009/06/11 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء ومحفظه أسهم .

3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19219) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 2008/03/04 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 61.4% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 2008/07/02 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 74.3% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

6- شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 2007/06/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 58% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في ناعور .

7- شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19218) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

ب- الشركات الحليفة للشركة وعددها (10) شركات:

1- الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 2006/08/08 برأسمال قدره (18,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 25% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار في الاسهم ، ومن أهم غاياتها تقديم الاستشارات المهنية والتقنية والاقتصادية وعقد الدورات التدريبية والقيام بأعمال البحث والتطوير والتدريب ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك محفظة اسهم ، وتقوم باعداد وتنفيذ برامج تطوير وتدريب وتأهيل لموظفي الشركة الأم وشركات اخرى .

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14310) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطعة أرض في الزرقاء .

3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14312) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14311) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاطها الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مديرين .

5- شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 20/05/2007 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 34.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي أستثمار أموال الشركة في المجالات الاقتصادية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

6- شركة المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 08/01/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 47% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

7- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 28/05/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

8- شركة القليب للأستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 08/01/2008 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 13.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

9- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 16/07/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 19.4% من رأسمالها. ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

10- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12153) بتاريخ 29/05/2006 برأسمال قدره (10,000) الف دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع ما نسبته 35.5% من رأسمالها، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لاقامة مشروع استثماري (ابراج سكنية وتجارية)، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والاراضي واقامة المباني السكنية والابرار العقارية وادارة وتطوير المشاريع العقارية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان- أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع داخل او خارج المملكة ولا يوجد لديها موظفون، وتدار الشركة من قبل هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

3- أ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذ تعريفية عن كل واحد منهم :

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	نائب الرئيس	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين مواليد عام 1953 م. عضو اعتباراً من 2013/09/19 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	لا يوجد
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض مواليد عام 1968 م. ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب (2005)	عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية م.ع
5	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو ومسؤول عقاري وإداري	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	1990 - 1998 عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1999 - 2007 مساعد مدير عام بنك الاسكان للتجارة والتمويل 2000 - 2004 عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية 2000 - 2005 عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 - 2006 عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الاردنية 2003 - 2007 عضو مجلس إدارة بنك الاسكان / الجزائر 2010 حتى الان رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	1988 - 1999 محامي 1999 - 2003 مراقب عام الشركات 2003 - 2005 رئيس ديوان المحاسبة 2005 - 2007 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2008 - 2008 رئيس ديوان المظالم 2008 - 2009 وزير الدولة للشؤون القانونية 2010 - 2011 رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع 2010 حتى الان عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	1977-1980 موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان 1980-1987 مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / الخبر السعودية 1987-2013 عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاوول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية 1990-2013 عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاوول لدى المحاكم الشرعية الأردنية والمحاكم الكنسية في الأردن عضو في جمعية بيروت العربية عضو سابق في عدة جمعيات خيرية عضو في لجنة المحكمين العرب مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للهندسة والتعهدات مستشار قانوني لدى شركة المنتصر للإسكان مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر للإسكان المشاركة في مناقشات أبحاث قانونية لدى نقابة المحامين الأردنيين في أكثر من ثلاثين بحثاً المشاركة في دورات قانونية في تأمين الشركات المشاركة في دورات قانونية في أعمال التحكيم
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	1992-1996 رئيس قسم المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية 1996-1999 محاسب في شركة تطوير العقارات 1999-2006 رئيس قسم الشؤون المالية والادارية بشركة تطوير العقارات 2006 - 2010 مساعد للمدير العام للشؤون المالية والادارية في شركة تطوير العقارات 2010 - 2011 المدير العام بالأمانة في شركة تطوير العقارات 2011 حتى الان نائب المدير للشؤون المالية والادارية / المدير المالي والاداري في شركة تطوير العقارات

5	السيد/ سالم دياب حسن نصار	1981 - 1990 1990 - 1995 1995 - 2010 2005 - 2007 2006 حتى الان 2012 - 2014	مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
---	---------------------------	--	--

ب- اسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م تاريخ التعيين 2012/08/29 م	مسؤول عقاري واداري وعضو مجلس إدارة	بكالوريوس محاسبة (1971)	مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات
2	السيد/ عمر كريم حماد الكركي مواليد عام 1986 م تاريخ التعيين 2011/01/01 م	المدير المالي بالوكالة	بكالوريوس ادارة مالية ومصرفية (2008)	محاسب مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية مدير حسابات / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المدير المالي بالوكالة / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

* أما في ما يخص باقي مدراء الإدارات العليا الأخرى فهي وظائف شاغرة .

4- كبار مالكي الاسهم وعدد الاسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2014/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2013/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,484,375	%64.87	6,484,375	%64.87
2	شركة ابوان للاعمار	429,037	%4.29	429,037	%4.29
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	315,380	%3.15	315,380	%3.15
	شركة تطوير العقارات م.ع	103,582	%1.04	103,582	%1.04

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها , وحجم العمل في سوق العقار والتغير المستمر في هذا المجال يصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً أو خارجياً .

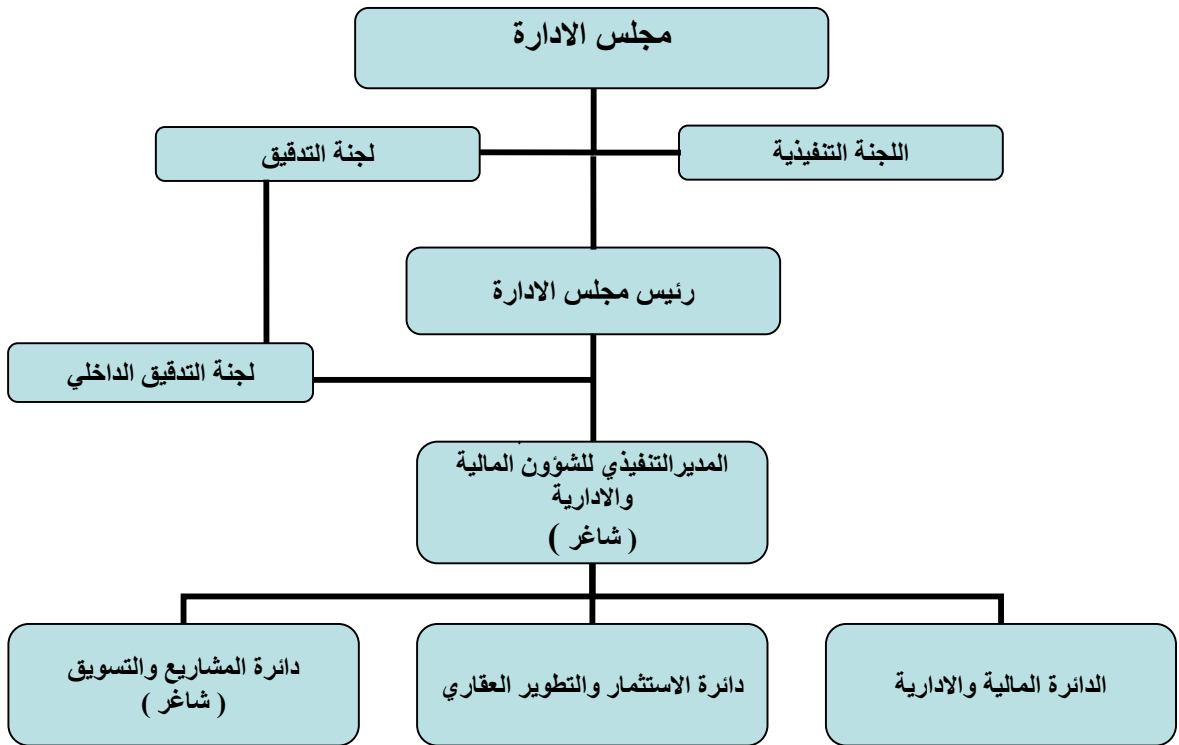
6 - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً:

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

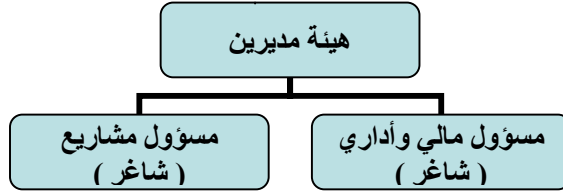
- 7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة:
- لا يوجد اي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها .
 - لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .

- 8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :
- لا يوجد اي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
 - لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .

9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

الشركات التابعة	موظفي الشركة الام (الشرق العربي للاستثمارات العقارية)	المؤهل العلمي
-----	2	بكالوريوس
-----	2	اجمالي عدد الموظفين

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2014

10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل في اسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار والتغيرات المحيطة بالمنطقة والتي تؤثر على قوة العرض والطلب والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والانظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

تمكنت الشركة من تخفيض اجمالي القروض بنسبة بلغت 10% وتم في احدى الشركات التابعة فرز قطع اراضي لتسويقها وبيعها واعادة هكلية التمويل في الشركة وبيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسهيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة إلتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب.

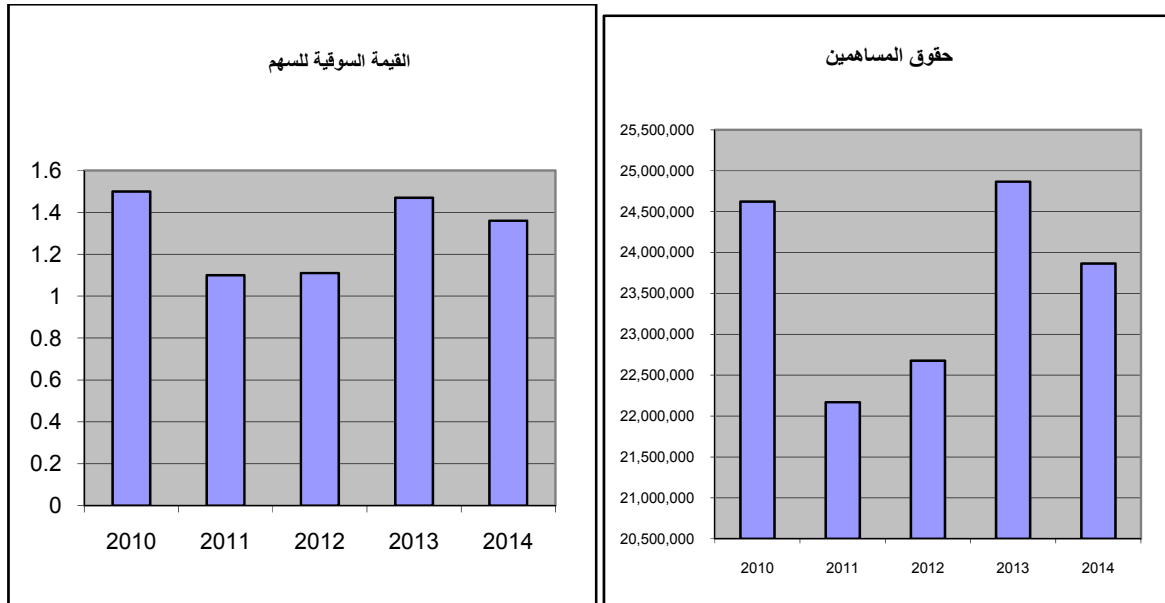
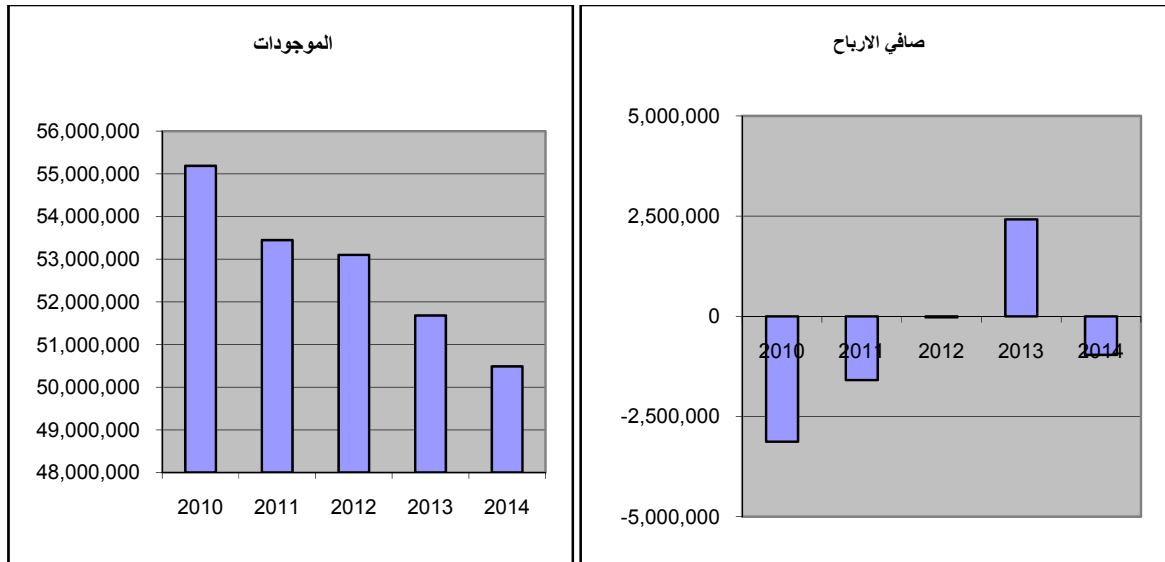
12- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

13 - السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية للسنوات الخمس الماضية:

البيان	2014	2013	2012	2011	2010
صافي الارباح او (الخسائر)	(960,651)	2,415,582	(23,789)	(1,589,204)	(3,129,961)
الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
نسبة الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
الموجودات	50,487,545	51,681,953	53,099,989	53,447,301	55,187,069
صافي حقوق المساهمين	23,865,040	24,865,271	22,677,797	22,169,762	24,622,813
سعر أغلاق السهم *	1.36	1.47	1.11	1.10	1.50

* تم زيادة راس المال المكتتب به والمدفوع في بداية عام 2006 من 2,500,000 دينار الى 9,996,082 دينار/ سهم



14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:

لقد قامت الشركة بتحقيق خسائر بمبلغ (960,651) دينار ونعرض فيما يلي تحليلا للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

2010	2011	2012	2013	2014	البيان
1.50	1.10	1.11	1.47	1.36	القيمة السوقية كما في نهاية السنة
-0.313	-0.159	-0.002	0.242	-0.096	عائد السهم الواحد/ دينار
-0.209	-0.140	-0.002	0.16	-0.07	عائد الارباح لسعر السهم
2.46	2.22	2.27	2.49	2.39	القيمة الدفترية للسهم / دينار
0.61	0.50	0.48	0.59	0.57	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية
14,994	10,995	11,095	14,694	13,594	اجمالي القيمة السوقية (ب الالف) دينار
0.10	0.03	0.41	0.47	0.03	تداول السهم / مرة
-5.67	-3	-0.0004	0.05	-0.02	العائد على الموجودات %
-12.71	-7	-0.001	0.10	-0.04	العائد على حقوق المساهمين %
-10.36	-2.11	-0.022	1.91	2.04	نسبة التغير في حقوق المساهمين %

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

1. العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سيولة نقدية كافية للشركة .
2. العمل على إدارة التدفق النقدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة إلتزامات الشركة المستقبلية وتخفيض مديونيتها .
3. العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لأقامة مشاريع التطوير .
4. العمل على إدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين المحفظة العقارية .

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2014:

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,700
2	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	1,450
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
7	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
8	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	1,450
	المجموع	14,500

17 - أ - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة:

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2014/12/31	عدد الاسهم 2013/12/31
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد نايل محمد الزعبي	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,484,375 -----	6,484,375 -----
2	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها السيد / سالم أحمد الخزايلة	نائب الرئيس	الاردنية الاردنية	103,582 -----	103,582 -----
3	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد عبد الوهاب عبد الله العداسين	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,484,375 3,500	6,484,375 3,500
4	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد منذر نعمان ابو عوض	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,484,375 -----	6,484,375 -----
5	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الاردنية الفلسطينية	315,380 -----	315,380 -----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

ب - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا :

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2014/12/31	عدد الاسهم 2013/12/31
السيد / سالم دياب حسن نصار	مسؤول عقاري واداري	الفلسطينية	----	----
السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي بالوكالة	الاردنية	----	----

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا .

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لأقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الادارة العليا :

* لا يوجد اوراق مالية وشركات مسيطر عليها من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

18 - أ - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة:

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافأة عن عام 2014	اجمالي المزايا السوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	3,000	30,000	33,000
2	السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	نائب الرئيس	3,000		3,000
4	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	عضو	3,000		3,000
5	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	عضو	3,000		3,000
6	السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو	3,000		3,000

- رئيس مجلس الادارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشركة (لشغور المنصب) ولم يتقاضى اي رواتب مقابل ذلك وانما مكافأة عن عام 2014 مبلغ (30,000) كما هو اعلاه.

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	امانة سر مجلس إدارة	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / سالم دياب حسن نصار	مسؤول عقاري واداري	8,985	1,200	10,185
2	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي بالوكالة	10,995	----	10,995

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

20 - العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس

مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

تظهر البيانات المالية حجم التعامل مع الجهات ذات العلاقة , ويبين الجدول التالي طبيعة العلاقة والتعامل :

طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل		اسم الشركة
		مدین	دانن	
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	504	196,649	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	14,867	287,996	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	12,279	2,520	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	1,302		شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	28,611	164,000	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	155		شركة دغليلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة تابعة	13,048		شركة داره عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	10,000	2,721	شركة التله للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	10,000	2,280	شركة الطله للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	7,094	2,380	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	20,500	7,875	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	9,451	1,513	شركة المكنان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	10,000	1,781	شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	6,906	1,565	شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	10,000	2,250	شركة واجهه عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة		231,859	شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة حليفة	2,710	512	شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	عضو مجلس إدارة	31,663	175,930	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع
تمويل نشاطات الشركة	عضو مجلس إدارة	60,609	330	شركة تطوير العقارات م.ع
		249,698	1,082,160	المجموع

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

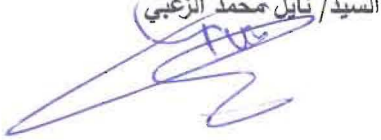
بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2014 (11) اجتماعات .

اقرارات مجلس الادارة :

1- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

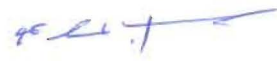
رئيس مجلس الادارة

السيد/ نايل محمد الزعبي



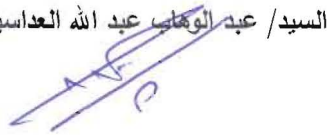
نائب رئيس مجلس الادارة

السيد/ سالم أحمد جميل الخراطة



عضو

السيد/ عبد الوهاب عبد الله العداسين



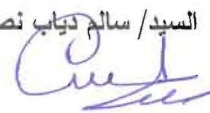
عضو

السيد/ منذر نعمان ابو عوض



عضو

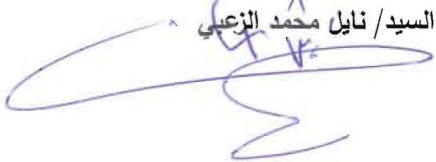
السيد/ سالم دياب نصار



نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2014

رئيس مجلس الادارة

السيد/ نايل محمد الزعبي



المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية

(شاغر)

المدير المالي بالوكالة

السيد/ عمر كريم الكركي



- تم الاشارة الى أن رئيس مجلس الادارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية .

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تم اعداد واعتماد نظام لحوكمة الشركات في الشركة وتقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية (العامة والأمرة) وبجميع البنود الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.		*		يتم الاستناد إلى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبها والإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.		*		سيتم تعديل النظام خلال العام 2013 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.		*		يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة المخاطر المحتملة ويجري العمل على إعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2013 ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		*		يتم التقيد بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز والمكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية. وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام خلال عام 2013.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.		*		ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2013 من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.		*		ستقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام 2013 بوضع إجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.		*		جاري العمل على إعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.		*		جاري العمل على إعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.

كلمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

في ختام هذا التقرير السنوي يسر مجلس الادارة ان يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقتهم الكريمة ودعمهم للشركة .
سائلا المولى العلي القدير ان يوفقنا لما فيه الخير وان نكون قد وفقنا في ادارة شركتكم الموقرة .

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2014
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

2	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
3	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014
4	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
5	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
6	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
7	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
19 – 8	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤولية مدققي الحسابات هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من الفئاعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أساس الرأي المتحفظ

أظهرت نتائج لجنة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة لغايات دمج الشركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة وجود تدني في قيمة إستثمارها في رأسمال بعض الشركات الزميلة بقيمة (٣,١) مليون دينار تقريباً، بالإضافة إلى وجود تدني في قيمة بعض الإستثمارات العقارية بقيمة (٥,٢) مليون دينار تقريباً، هذا ولم يتم إثبات قيمة هذا التدني في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

الرأي المتحفظ

بإستثناء ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ، في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٢٢٦,٥٧٣ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.
- إستناداً لقرار الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة المنعقد بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٧ المتضمن إلغاء الاندماج مع شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة، فإن قرار اندماج الشركتين أصبح لاغياً حكماً.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقبول وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

إبراهيم حمودة (إجازة ٢٠٦)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائث ثورنتون)

عمان في ٢٤ آذار ٢٠١٥

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	2014	2013
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات عقارية في أراضي	3	17,721,739	18,731,677
مشاريع تحت التطوير	3	3,226,573	3,226,573
ممتلكات ومعدات		24,099	33,749
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	15	13,979,824	14,174,650
استثمار في شركات زميلة	4	32,955	85,651
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	5	1,451,865	1,491,445
مجموع الموجودات غير المتداولة		36,437,055	37,743,745
الموجودات المتداولة			
أراضي معدة للبيع	3	11,398,903	11,495,828
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	6	266,799	268,022
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	7	1,983,091	2,172,677
النقد وما في حكمه	8	401,697	1,681
مجموع الموجودات المتداولة		14,050,490	13,938,208
مجموع الموجودات		50,487,545	51,681,953
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية	9		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		9,996,082	9,996,082
علاوة إصدار		3,904,261	3,904,261
احتياطي إجباري		3,758,071	3,758,071
احتياطي اختياري		7,433,306	7,433,306
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية		(368,160)	(328,580)
(خسائر) أرباح مرحلة		(858,520)	102,131
صافي حقوق مساهمي الشركة		23,865,040	24,865,271
حقوق غير المسيطرين		109,574	314,963
صافي حقوق الملكية		23,974,614	25,180,234
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
أرباح مؤجلة		2,473,556	2,473,556
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	15	15,465,862	15,361,009
تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	10	4,608,830	5,168,263
مجموع المطلوبات غير المتداولة		22,548,248	23,002,828
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	11	3,364,202	3,198,548
تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام	10	600,481	300,343
مجموع المطلوبات المتداولة		3,964,683	3,498,891
مجموع المطلوبات		26,512,931	26,501,719
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		50,487,545	51,681,953

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

2013	2014	إيضاح	
254,643	1,060,604		إيرادات بيع أراضي
(193,133)	(1,197,712)		كلفة بيع أراضي
61,510	(137,108)		(خسائر) أرباح بيع أراضي
(186,390)	(133,586)		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(433)	(208,543)	4	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
(57,340)	4,949		أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة متحققة
3,216,296	-	12	رد مخصص التزامات محتملة انتفت الحاجة إليه
(21,620)	(6,376)		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(134,484)	(138,868)	13	مصاريف إدارية
(552,135)	(531,863)		مصاريف تمويل
25,020	5,027		صافي إيرادات أخرى
2,350,424	(1,146,368)		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(1,491)	-		ضريبة دخل السنة
2,348,933	(1,146,368)		(خسارة) ربح السنة
ويعود إلى:			
2,415,582	(960,651)		مساهمي الشركة
(66,649)	(185,717)		حقوق غير المسيطرين
2,348,933	(1,146,368)		(خسارة) ربح السنة
0,242	(0,096)	14	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

2013	2014	
2,348,933	(1,146,368)	(خسارة) ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(228,108)	(39,580)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>2,120,825</u>	<u>(1,185,948)</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
2,187,474	(1,000,231)	مساهمي الشركة
(66,649)	(185,717)	حقوق غير المسيطرين
<u>2,120,825</u>	<u>(1,185,948)</u>	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطات		التغير المتراكم في القيمة العادلة	(خسائر) أرباح مرحلة	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
		إجباري	اختياري					
9,996,082	3,904,261	3,758,071	7,433,306	(328,580)	102,131	24,865,271	314,963	25,180,234
-	-	-	-	(39,580)	(960,651)	(1,000,231)	(185,717)	(1,185,948)
-	-	-	-	-	-	-	(19,672)	(19,672)
9,996,082	3,904,261	3,758,071	7,433,306	(368,160)	(858,520)	23,865,040	109,574	23,974,614
9,996,082	3,904,261	3,516,513	6,950,190	(100,472)	(1,588,777)	22,677,797	(576,722)	22,101,075
-	-	-	-	(228,108)	2,415,582	2,187,474	(66,649)	2,120,825
-	-	241,558	483,116	-	(724,674)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	958,334	958,334
9,996,082	3,904,261	3,758,071	7,433,306	(328,580)	102,131	24,865,271	314,963	25,180,234

الرصيد كما في 2014/1/1

اجمالي الدخل الشامل للسنة

حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في 2014/12/31

الرصيد كما في 2013/1/1

اجمالي الدخل الشامل للسنة

احتياطات

حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في 2013/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

2013	2014	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
2,348,933	(1,146,368)	(خسارة) ربح السنة
9,650	9,650	استهلاكات
433	208,543	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
(61,510)	137,108	خسائر (أرباح) بيع أراضي
186,390	133,586	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
21,620	6,376	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(3,216,296)	-	رد مخصص التزامات محتملة انتفت الحاجة اليه
		التغير في رأس المال العامل
168,447	56,000	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
196,513		أراضي معدة للبيع
(1,748)	1,223	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
46,163	(41,355)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(301,405)	(635,237)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
19,951	969,755	استثمارات عقارية
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
73,193	(259,295)	تسهيلات إئتمانية
(443,421)	324,793	ذمم جهات ذات علاقة
(370,228)	65,498	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التمويل
(651,682)	400,016	التغير في النقد وما في حكمه
653,363	1,681	النقد وما في حكمه في بداية السنة
1,681	401,697	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الاردني)

1 . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (348). إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

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

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (70,2%) من رأسمال الشركة .

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 24 آذار 2015، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهرار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

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

أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة. وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة
700,000	استثماري	50%	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	74%	شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	58%	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	61%	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	100%	شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	100%	شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثماري	50%	شركة الإفصاح للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2014 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	البيانات المالية الموحدة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (27)	البيانات المالية المنفصلة (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	التقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (36)	الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (39)	تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط (تعديلات)

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

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2014، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)	الإيرادات من العقود مع العملاء

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها، إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

الاستثمارات العقارية في أراضي

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

مشاريع تحت التطوير

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة الى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها، في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

الممتلكات والمعدات

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

سيارات 10%

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي عند انتقال المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

تسبب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية في أراضي

2013	2014
30,227,505	29,120,642
3,226,573	3,226,573
33,454,078	32,347,215

أراضي مسجلة ملكيتها باسم الشركة وشركاتها التابعة
مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي تبلغ قيمتها الدفترية 2,956,550 دينار مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمس على تملكها خمس سنوات.
- قامت الشركة برفع دعوى على سلطة المياه موضوعها تقدير قيمة تعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة لبعض الشركات التابعة، هذا وقد صدر قرار محكمة البداية بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (91) ألف دينار، قامت الشركة بالإعتراض لدى محكمة الإستئناف ولم يصدر قرارها حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المرفقة.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

2013	2014
33,609,032	33,454,078
38,179	90,849
(193,133)	(1,197,712)
33,454,078	32,347,215

الرصيد في بداية السنة
إضافات
بيع إستثمارات عقارية

4. استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في بداية السنة	الحصة من إطفاء الخسائر	الحصة من تخفيض رأس المال	الحصة من (الخسائر) الأرباح	الحصة من الزيادة في الخسائر	الرصيد في نهاية السنة	إسم الشركة
12,277	(10,000)	2,723	-	-	5,000	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
12,720	(10,000)	2,280	-	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
12,750	(10,000)	2,250	-	-	5,000	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
8,794	(6,900)	1,557	-	-	3,451	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
8,261	(7,092)	2,381	(127)	-	3,423	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	-	-	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م
12,665	(9,451)	1,511	-	-	4,725	شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
13,221	(10,000)	1,779	-	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1,409	-	-	(208,416)	207,008	1	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
3,553	(2,710)	511	-	-	1,354	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
85,651	(66,153)	14,992	(208,543)	207,008	32,955	

إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	50%	2,979,258	2,969,258	-	-
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	50%	2,542,096	2,532,096	-	-
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	50%	10,000	-	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	35%	10,010,592	10,000,592	-	-
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	36%	9,143,158	9,133,516	416	(358)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	25%	680,676	2,500,537	-	(11,378)
شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	47%	2,765,220	2,755,220	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	50%	2,040,273	2,030,273	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	19%	2,687,436	3,756,132	1,197,163	(1,075,974)
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	14%	8,168,757	8,168,757	-	-
			41,027,466	43,846,381	1,197,579	(1,087,710)

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2013	2014	
1,478,845	1,439,865	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
12,600	12,000	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
1,491,445	1,451,865	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 800,400 دينار كما في نهاية عام 2014.

6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2013	2014	
265,871	265,871	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
2,151	928	أخرى
268,022	266,799	

7 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات لعام 2014 أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 918,000 دينار.

8 . النقد وما في حكمه

2013	2014	
476	476	نقد في الصندوق
1,205	401,221	حسابات جارية لدى البنوك
1,681	401,697	

9. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع 9,996,082 دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2014 و 2013.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 3,904,261 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2014 و 2013، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان المركز المالي الموحد كبنء منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

10. تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار	9%	2015 - 2018	2,700,000	2,698,830
قرض	دينار	10%	2015 - 2018	2,470,000	2,510,481
					5,209,311

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية وأراضي مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة 4,300,458 دينار كما في 31 كانون الأول 2014.

11. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2013	2014	
2,310,000	2,479,618	دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي
325,183	322,489	ذمم دائنة
243,214	243,214	مخصص تطوير
72,677	72,648	أمانات مساهمين
-	207,008	مخصص التزامات مقابل خسائر شركات زميلة
245,983	39,225	ذمم تمويل على الهامش
1,491	-	مخصص ضريبة الدخل
3,198,548	3,364,202	

12. مخصص التزامات محتملة

قرر مجلس الإدارة خلال عام 2013 الموافقة على رد مخصص الإلتزامات المحتملة البالغ (3,216,296) دينار وعكسه على البيانات المالية لعام 2013 وذلك لصدور حكم لصالح الشركة مكتسباً الدرجة القطعية في القضية المرفوعة والتي كانت الشركة طرفاً فيها وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي في عبدون تخص شركة زميلة.

13. مصاريف إدارية

2013	2014	
50,600	52,458	رواتب وأجور وملحقاتها
26,394	24,383	أتعاب مهنية
14,750	15,000	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
13,247	14,619	رسوم ورخص واشتراكات
9,650	9,650	إستهلاكات
3,360	3,360	إيجارات
1,629	1,394	مصاريف الهيئة العامة
14,854	18,004	متفرقة
134,484	138,868	

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

2013	2014	
2,415,582	(960,651)	(خسارة) ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0,242	(0,096)	

15. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2014:

الرصيد القائم	طبيعة	حجم	طبيعة	إسم الجهة
مدین	التعامل	التعامل	العلاقة	
-	تمويلي	9,451	شركة زميلة	المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	تمويلي	10,000	شركة زميلة	الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	تمويلي	7,094	شركة زميلة	جنة للاستثمارات ذ.م.م
-	تمويلي	20,500	شركة زميلة	الاستثمارية المنبثقة للاستثمارات ذ.م.م
-	تمويلي	10,000	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	تمويلي	10,000	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	تمويلي	6,906	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
-	تمويلي	231,859	شركة زميلة	أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	تمويلي	2,710	شركة زميلة	القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
11,143,013	تمويلي	175,930	شركة شقيقة	الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م
6,069	تمويلي	10,000	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
4,304,825	تمويلي	60,609	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
11,955	تمويلي	-	شركة زميلة	العلل لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
15,465,862				
13,979,824				

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا 51,180 دينار خلال عام 2014 مقابل 49,520 دينار لعام 2013.

16. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2009.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (من 2010 وحتى 2013)، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لهذا العام بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

17. القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في العقارات وذلك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

2013	2014	
(243,730)	(128,637)	الخسائر المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
254,643	1,060,604	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
3,664,122	3,434,956	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
33,454,078	32,347,215	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

18. الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

2014				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
1,983,091	-	-	1,983,091	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,451,865	-	-	1,451,865	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
3,434,956	-	-	3,434,956	
2013				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
2,172,677	-	-	2,172,677	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,491,445	-	-	1,491,445	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
3,664,122	-	-	3,664,122	

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر، تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة، يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه 265,871 دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام 2014 مقابل 265,871 دينار كما في نهاية عام 2013.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية، وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والموجودات المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ البيانات المالية:

2014	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	600,481	4,608,830	5,209,311
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	3,364,202	-	3,364,202
ذمم جهات ذات علاقة	-	15,465,862	15,465,862
أرباح مؤجلة	-	2,473,556	2,473,556
	3,964,683	22,548,248	26,512,931
2013	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	300,343	5,168,263	5,468,606
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	3,198,548	-	3,198,548
ذمم جهات ذات علاقة	-	15,361,009	15,361,009
أرباح مؤجلة	-	2,473,556	2,473,556
	3,498,891	23,002,828	26,501,719

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 343,496 دينار لعام 2014 مقابل 366,412 دينار لعام 2013.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

19. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

2013	2014	
5,468,606	5,209,311	مجموع الديون
25,180,234	23,974,614	صافي حقوق الملكية
%22	%22	نسبة الديون إلى حقوق الملكية