

التاريخ: 2015/03/31
الرقم: 2015/59

السادة / هيئة الأوراق المالية – المحترمين.

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد،،

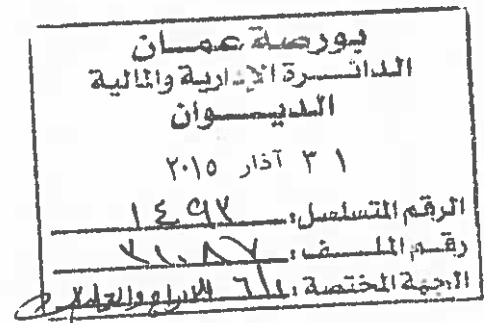
التزاما بتعليمات الإفصاح المعمول بها، نرفق لكم بكتابنا هذا نسخة عن البيانات المالية الموحدة لشركتنا عن السنة المالية المنتهية في 2014/12/31 متضمنة تقرير مدققي حسابات الشركة السادة/ المهنيون العرب، و نسخة من التقرير السنوي للشركة عن العام 2014.

كما و نرجو التكرم بالعلم بأنه قد تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي وغير العادي لشركتنا في تمام الساعة الحادية عشرة صباحا والثانية عشرة ظهرا على التوالي من يوم الخميس الموافق 2015/04/30 في فندق أياس الكائن في شارع المدينة المنورة – مقابل الخطوط الجوية السعودية، وذلك لمناقشة جدول الأعمال المدرجين في الدعوتين الموجهتين لمساهمي الشركة و المرفق نسخة عنها بكتابنا هذا.

كما ونرفق لكم قرص مدمج يحتوي على التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية للشركة للعام 2014.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

منذ أبو عوض
نائب المدير العام



نسخة : الملف
- نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية .
- نسخة : بورصة عمان .



تقرير مجلس الإدارة السنوي
للسنة المنتهية في 2014/12/31

مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
عضو اعتباراً من 2014/10/29 رئيس المجلس اعتباراً من 2014/11/27	الدكتور/ أسامة رستم عزيز ماضي
نائب الرئيس اعتباراً من 2014/11/27	شركة إيوان للإعمار يمثلها المهندس / عمر "محمد علي" عثمان بدير اعتباراً من 2014/11/18 يمثلها السيد / عبد الوهاب عبد الله هليلجان العاديين حتى 2014/11/18
عضو رئيس المجلس حتى 2014/11/27	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نائل محمد محمد الزعبي
عضو نائب الرئيس حتى 2014/11/27	المهندس / عمار وائل عزت السجدي
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة
عضو	شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها السيد / عثمان بن محمد بن عمر باققيه
عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية معالي الدكتور/ جواد أحمد عبد المحسن العناني اعتباراً من 2014/11/13 يمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاة حتى 2014/11/13
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها الدكتور / عز الدين عزت مصطفى كفتخدا اعتباراً من 2014/11/18 يمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار حتى 2014/11/13
عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية يمثلها المهندس / محمد يوسف صالح الطراونة اعتباراً من 2014/11/13 يمثلها السيد / بكر صديق عمر أبو سيدو حتى 2014/11/13
عضو	شركة جيمبال القابضة حتى 2014/10/29 يمثلها السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز

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

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي لشركتنا والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2014.

استمرت إدارة الشركة خلال العام 2014 في إدارة أصول الشركة واستثماراتها بأفضل الوسائل المتاحة.

فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية، فقد قامت إدارة الشركة بالمتابعة الحثيثة مع كافة الجهات المختصة بهدف رفع سوية هذه الاستثمارات وتنظيمها بما يتلاءم مع أغراض الشركة وأهدافها ويمكنها من تحقيق أفضل العوائد بإذن الله.

أما فيما يخص الاستثمارات المالية، فقد استمرت الشركة أيضا في متابعة هذه الاستثمارات خاصة الاستثمارات التي تمثل حصة رئيسية في شركات تعمل في القطاع العقاري وذلك بهدف التأكد من حسن سير العمل فيها وبما يعود على الشركة بالنفع في المستقبل القريب.

كما واستمرت إدارة الشركة في بذل أقصى الجهود لإدارة المديونية المحلية والخارجية وتم وضع الخطط التي تحقق تخفيض هذه المديونية إلى الحد الأدنى الممكن خلال العام 2015 - 2016 إضافة إلى المحافظة على مصاريف الشركة في حدها الأدنى الممكن حفاظا على موارد الشركة وإيراداتها.

ختاما، أتقدم لكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة الشكر لدعمكم المستمر لنا سائليين المولى عز وجل أن يوفقنا لما فيه الخير للشركة ومساهميها في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

د. أسامة رستم ماضي
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل - مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 10 موظفين.

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (18,391,720) ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 2004/02/16 برأسمال قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ويعمل بها موظفان ولا يوجد لديها فروع.
- شركة إيوان للإعمار
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 2003/03/23 برأسمال قدره (100,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ويعمل بها موظف واحد ولا يوجد لديها فروع.
- شركة إيوان للاستشارات الهندسية
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (84368) بتاريخ 2007/02/07 برأسمال قدره (1,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي إدارة المشاريع والاستشارات الهندسية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ولا يعمل بها موظفين ولا يوجد لديها فروع. تم تجميد عمل الشركة ووقف صرف أية نفقات عليها.
- شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (99.67 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل ولا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.

3.1. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم

العضو	نبذة تعريفية
د. أسامة رستم عزيز ماضي عضو اعتباراً من 2014/10/29 رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2014/11/27	• مواليد 1954. • يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1976. • يحمل شهادة الماجستير في هندسة الجسور منذ عام 1977. • يحمل شهادة الدكتوراة في الهندسة الإنشائية منذ عام 1981. • يحمل شهادة زمالة الإمبريال كوليدج جامعة لندن منذ عام 1981. • عضو هيئة تدريس في كلية الهندسة في الجامعة الأردنية 1981 - 1996. • مستشار هندسي للعديد من المشاريع. • محكم في العديد من الخلافات والنزاعات. • عضو ورئيس هيئات مديرين ومجالس إدارة لعدة شركات.
م. عمر "محمد علي" عثمان بدير ممثل شركة إيوان للإعمار اعتباراً من 2014/11/13 نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من 2014/11/27	• مواليد 1939. • حاصل على شهادة الماجستير في الهندسة المدنية من الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام 1966. • مزاول الأعمال الحرة في مجال أعمال البناء والتجارة والصناعة. • رئيس مجلس إدارة شركة الإنشاءات الفنية العربية. • عضو مجلس أمناء جامعة العقبة للتكنولوجيا. • نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد العربي الدولي للتأمين. • نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأنابيب الأردنية. • نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العامة للتعدين. • عضو مجلس إدارة شركة الاسمنت الأردنية. • عضو مجلس إدارة الشركة التجارية الأردنية. • عضو مجلس إدارة شركة مرجان المهندسين للاستثمار والتطوير.
نايل محمد حمد الزعبي ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري عضو مجلس الإدارة رئيس مجلس الإدارة حتى 2014/11/27	• مواليد 1947. • حاصل على شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971. • عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 - 1998. • مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 1999 - 2007. • عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الريادية 2000 - 2004. • عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 - 2005. • عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 - 2006. • عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 - 2007. • رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية 2010 وحتى الآن.
عمار وائل عزت السجدي عضو مجلس الإدارة نائب رئيس مجلس الإدارة حتى 2014/11/27	• مواليد 1964. • حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990. • مؤسس ومدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات. • حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد. • مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي. • عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية 2011 وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات - إنتاج 2011 - 2013. • مدير مشارك ومؤسس في شركة مسار للحلول النقالة. • مدير مشارك ومؤسس في شركة فلسطين الصناعية للتحكم والأتمتة الإلكترونية.

سالم أحمد جميل الخزاعلة

عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1963.
- يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985.
- محام ممارس 1988 – 1999.
- مراقب عام الشركات 1999 – 2003.
- رئيس ديوان المحاسبة 2003 – 2005.
- وزير تطوير القطاع العام ووزير الصناعة والتجارة 2005 – 2007.
- رئيس ديوان المظالم عام 2008.
- وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009.
- عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع.
- عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين.
- عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية.
- رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لعدة فترات.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

عثمان بن محمد بن عمر بافقيه

ممثل شركة البادية للأبراج العقارية

عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1960, يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارولينا الشمالية 1983.
- تدرج في عدة مناصب في البنك السعودي الأمريكي منذ 1983 – 1995 حتى شغل منصب مدير أول مسنول عن تسهيلات عملاء الشركات.
- رئيس الدائرة التجارية في البنك الأهلي التجاري – السعودية 1995 – 1997.
- مدير مكتب نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي التجاري – السعودية 1997 – 1999.
- رئيس عام المكتب "المكتب الخاص لعبد الرحمن وسلطان خالد بن محفوظ" – السعودية 1999 – 2000.
- المدير التنفيذي لشركة المرجان للأعمال التجارية والصناعية 2000 – 2002.
- مدير المحفظة العقارية لمجموعة المرجان 2002 – 2003.
- نائب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان – الأردن 2000 – 2009.
- رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لإنتاج الأحبار – السعودية 2001 – 2004.
- المدير التنفيذي - رئيس مجلس إدارة شركة المفتاح لتأجير السيارات – السعودية 2003 – 2004.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة النخبة للخدمات المالية - عمان 2004 وحتى الآن.
- الرئيس التنفيذي - شركة مركز المرجان الطبية – السعودية 2004 - 2007.
- عضو مجلس إدارة شركة المرشحات الطبية – السعودية 2001 - 2008.
- المدير التنفيذي لشركة المرجان الوقائية للصيانة والتشغيل – السعودية 2008 – 2009.
- مدير عام مؤسسة عبد الرحمن خالد بن محفوظ – السعودية 2008 – 2009.
- مستشار الملاك في شركة المرجان للاستثمارات الخاصة – السعودية 2009 وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة شركة أسمنت حائل - المملكة العربية السعودية منذ عام 2009 وحتى الآن.
- عضو لجنة التدقيق والمراقبة بشركة أسمنت حائل.
- عضو لجنة الترشحات والمكافآت بشركة أسمنت حائل.

م. محمد يوسف صالح الطراونة

ممثل شركة أسرار للاستثمارات العقارية

اعتباراً من 2014/11/13

عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1969, حاصل على درجة البكالوريوس هندسة زراعية من الجامعة الأردنية منذ عام 1993.
- نائب رئيس هيئة المديرين شركة العون المتطورة للمقاولات 2008 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة العون للصناعات الإسمنتية 2009 وحتى الآن.
- رئيس هيئة مديرين شركة العطارات للتعبئة 2010 وحتى الآن.
- مدير عام شركة العون المتطورة لتجارة الآليات 2011 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة أركان للمقاولات الإنشائية 2011 وحتى الآن.
- رئيس هيئة مديرين شركة جنوا للإسكان 2012 وحتى الآن.
- مدير عام شركة بلكان الإستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة النخبة لإدارة وتملك المستشفيات 2012 وحتى الآن.
- مدير عام الشركة شركة دار الكرم للإسكان 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة أنتاركتيكا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن.
- عضو هيئة مديرين شركة العنان الوسطى للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن.
- رئيس هيئة مديرين شركة الراية العليا للتطوير العقاري 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديرين الشركة الأردنية الحديثة لمصادر الصخر الزيتي 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة مديرين شركة ربة عمون للإسكان 2013 وحتى الآن.
- نائب رئيس هيئة المديرين شركة مادورا للتجارة العامة 2013 وحتى الآن.
- مدير عام شركة السند للنقل 2014 وحتى الآن.
- مدير عام كولومبيا للإسكان 2014 وحتى الآن.

- مواليد 1943.
- حاصل على شهادة الدكتوراه من جامعة جورجيا - الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام 1975.
- نائب رئيس لجنة إدارة بنك البقراء و بنك الأردن و الخليج 1989 - 1991.
- أمين عام المجلس الأعلى للعلوم و التكنولوجيا 1989.
- رئيس الجمعية العلمية الملكية 1986 - 1989.
- مدير عام لمؤسسة الضمان الاجتماعي 1979.
- باحث و مدير مكتب خاص للبحوث و الاستشارات 1985 - 1986.
- أمين عام وزارة العمل 1977 - 1979.
- رئيس دائرة البحوث الاقتصادية / البنك المركزي الأردني 1975 - 1977.
- رئيس قسم بحوث الاقتصاد الخارجي / البنك المركزي الأردني 1971 - 1973.
- باحث اقتصادي / البنك المركزي الأردني 1967 - 1969.
- رئيس لجنة التنمية الوزارية 1994.
- عضو مجلس الإدارة الجامعة الأردنية 1987 - 1989.
- عضو مجلس أمناء جامعة عمان مدة 3 سنوات.
- مؤسس وعضو مجلس إدارة كلية الأندلس 1978 - 1991.
- عضو الوفد الأردني المفاوض لمباحثات السلام ورئيس وفد الأردن لمفاوضات اللاجئين متعددة الأطراف 1991 - 1993.
- محاضر غير متفرع في كلية كيندي للإدارة العامة / جامعة هارفارد 1990 - 1996.
- مستشار اقتصادي في القطاع الخاص 1995 - 1997.
- رئيس الديوان الملكي العامر 1998 - 1999.
- عضو مجلس التعليم العالي 1981 - 1989.
- مستشار في القطاع الخاص بين عمان و دبي 2000 - 2007.
- رئيس المجلس الاقتصادي والاجتماعي 2012 وحتى الآن.
- عضو مجلس الأعيان السابع عشر.
- عضو مجلس الأعيان الثامن عشر.
- عضو مجلس الأعيان السادس والعشرون.
- وزير التموين 1979 - 1980.
- وزير العمل 1980 - 1984.
- وزير الصناعة والتجارة ووزير السياحة 1984 - 1985.
- وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء ووزير الإعلام 1993 - 1994.
- نائب رئيس الوزراء للشؤون الاقتصادية ووزير للخارجية 1997 - 1998.

د. جواد أحمد عبدالمحسن الغفاني

ممثل شركة إيلاف للاستثمارات
العقارية اعتباراً من 2014/11/13

عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1945.
- حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة حلب - سوريا عام 1968.
- ماجستير في هندسة المواد وإدارة المشاريع من جامعة بيرمنجهام - المملكة المتحدة عام 1971.
- دكتوراه في هندسة النقل والتخطيط البيئي من جامعة بيرمنجهام - المملكة المتحدة عام 1974.
- مؤسس، شريك ومدير في المركز العربي للدراسات الهندسية منذ عام 1983.
- شغل عدة مناصب في قطاع الاستشارات والأبحاث والإنشاءات في الأردن والإمارات العربية المتحدة والمملكة المتحدة.
- مؤلف لأكثر من خمسين بحثاً في مجال الإنشاءات وتنمية القدرات الفنية الذاتية للمؤسسات.
- خبرة عملية لمدة 47 عاماً في مجال الصناعات الإنشائية والإدارة.
- عضو سابق في مجلس أمانة عمان وعضو في عدة مجالس إدارات شركات مساهمة عامة وخاصة

د. عز الدين عزت مصطفى كتحدا

ممثل شركة الشرق العربي
للاستثمارات المالية والاقتصادية
اعتباراً من 2014/11/13

عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1947.
- يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971.
- عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات - الكويت 1971 - 1975.
- رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة - الكويت 1975 - 1981.
- مدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981 - 1990.
- أمضى خمس سنوات منذ 1990 - 1995 في التجارة الحرة.
- مدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 - 2010.
- عضو هيئة مدبرين في شركة آسيا للوساطة المالية 2005 - 2007.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2006 وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2012 وحتى الآن.

سالم دياب حسن نصار

ممثل شركة الشرق العربي
للاستثمارات المالية والاقتصادية
حتى 2014/11/13

عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1976, يحمل شهادة البكالوريوس في علوم الأحياء - 1999 / الجامعة الأمريكية في بيروت.
- يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال بامتياز عام 2002 - الجامعة اللبنانية الأمريكية.
- حائز على شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من معهد CFA - الولايات المتحدة الأمريكية 2005.
- محلل مالي أول في قسم إدارة الأصول في الشركة الأولى للاستثمار - الكويت 2002 - 2003.
- مساعد نائب الرئيس في وحدة تطوير الأعمال / إدارة الاستثمارات البنكية في شركة بيت الاستثمار العالمي- الكويت 2003 - 2005.

عبد الحميد محمد ديب محرز

ممثل شركة جيمبال القابضة
عضو مجلس الإدارة
حتى 2014/10/23

- نائب رئيس إدارة الاستثمارات البنكية في شركة كامكو - الكويت 2005 - 2011.
- نائب رئيس أول في قسم إدارة الأصول - الحالات الخاصة في شركة جلوبل.
- عضو مجلس إدارة شركة المنارة للتأمين.
- عضو مجلس إدارة شركة الأردن الأولى للاستثمار.
- عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للصناعات الاستهلاكية - الكويت.
- عضو مجلس إدارة شركة المزاي القابضة - الكويت.
- عضو مجلس إدارة شركة جاي اس جلوبل للوساطة المالية - الباكستان.
- عضو مجلس إدارة شركة التسهيلات الأردنية التجارية.
- عضو مجلس إدارة شركة الامتيازات الخليجية القابضة - الكويت.
- عضو مجلس إدارة مجموعة ارزان للاستثمار والتمويل - الكويت.

بكر صديق عمر أبو سيدو

ممثل شركة أسرار للاستثمارات
العقارية
حتى 2014/11/13
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1978.
- عضو مجلس إدارة شركة جراسا للتأمين 1999 - 2009.
- نائب رئيس مجلس إدارة ومدير عام مجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) 2000 - 2008.
- عضو لجنة الاستثمار والتدقيق لمجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) 2003 - 2009.
- مدير عام شركة سيليكس نوثركوم للانتاج الزراعي والأعلاف (رومانيا) 2005 - وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2011 - وحتى الآن.

- مواليد 1966, حاصل على بكالوريوس إدارة عامة منذ عام 1988.
- موظف تطوير إداري - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 1993 - 2004.
- رئيس قسم التدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2004-2005.
- مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2005.
- مساعد مدير دائرة الأرشيف الالكترونية - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2005 - 2006.
- مساعد مدير دائرة رسم السياسات والدراسات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2006.
- مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2006 - 2007.
- مدير مديرية التدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2007 - 2011.
- مدير إدارة العمليات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2011 وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية.
- رئيس لجنة التدقيق في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2011 وحتى الآن.
- عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2011 وحتى الآن.

خلدون حسين محمد القضاة

ممثل شركة إيلاف للاستثمارات
العقارية
حتى 2014/11/13
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1953 ويحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق 1977.
- موظف في وزارة العدل وكتب عدل عمان 1977-1980.
- مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / السعودية 1980-1987.
- عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاوول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبة الدخل وكافة المحاكم النظامية الأردنية 1987 وحتى الآن.
- عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاوول لدى المحاكم الشرعية والكنسية في الأردن 1990 وحتى الآن.
- عضو في جمعية بيروت العربية وعضو في لجنة المحكمين العرب.
- مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للهندسة والتعهدات.
- مستشار قانوني لدى شركة المنتصر للإسكان.
- مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر للإسكان.

عبد الوهاب عبد الله سليمان
العداسين

ممثل شركة إيوان للإعمار
حتى 2014/11/13
عضو مجلس الإدارة

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

- مواليد 1968 وحاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام 2005.
 - رئيس قسم شؤون المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية 1992 – 1996.
 - محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع.م 1996 – 1999.
 - رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 1999 – 2006.
 - مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات 2006 – 2010.
 - نائب المدير العام للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري من العام 2010 وحتى تاريخه.
 - ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
 - ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية.
- منذر نعمان فايز أبو عوض
نائب المدير العام
المدير المالي والإداري
أمين سر مجلس الإدارة

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

ت	اسم المساهم	2014/12/31		2013/12/31	
		النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	37.86	34,646,594	37.86	34,646,594
2	شركة الثراء للاستثمار	9.83	9,000,000	0	0
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م.	7.65	7,000,000	7.65	7,000,000
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.	5.57	5,100,000	5.57	5,100,000
5	شركة جيمبال القابضة	0.005	5,000	20.24	18,520,358

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضاً تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة استثمارات في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة ودولة الكويت.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

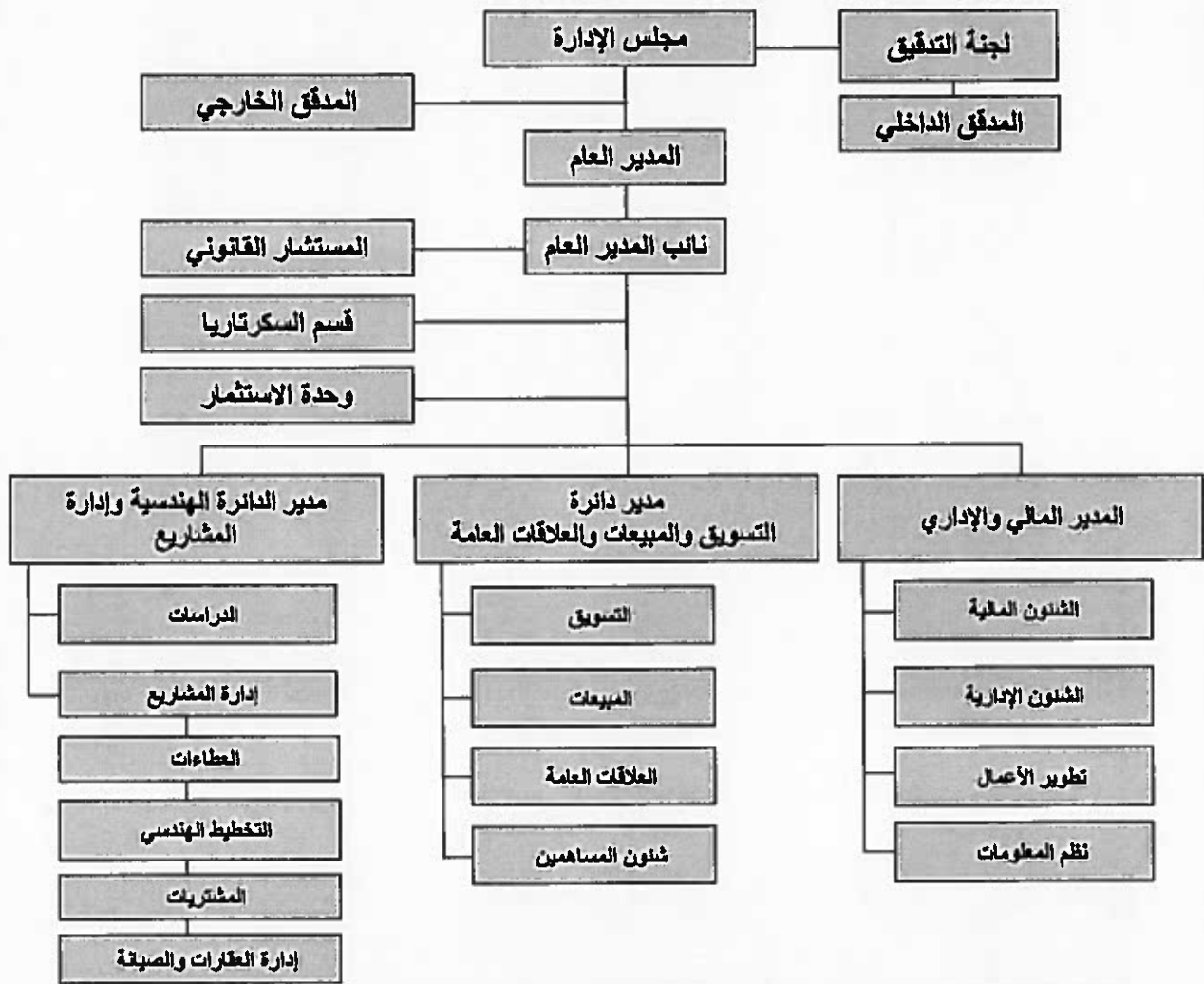
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- لا يوجد حسب علمنا أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

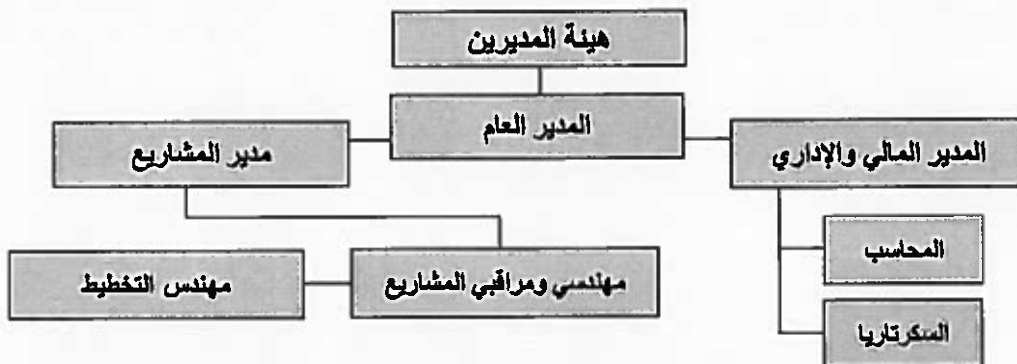
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- لا يوجد حسب علمنا أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية، لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

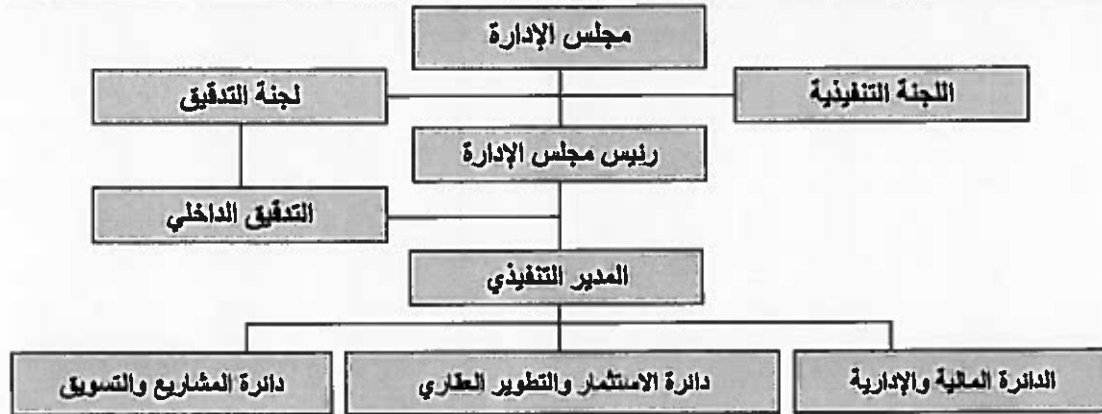
1.9. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



2.9. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



9.أ.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:



9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-
بكالوريوس	4	-	-	2	-
دبلوم	-	-	-	-	-
ثانوية عامة	2	1	-	-	-
أقل من ثانوية عامة	4	-	-	-	-
الإجمالي	10	1	-	2	-

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

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2014.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

بخلاف ما هو وارد في هذا التقرير، لا يوجد حسب علمنا مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها بخلاف مخاطر الاستثمار في المحفظة المالية للشركة.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- الاستمرار في إدارة أصول الشركة واستثماراتها بأفضل الوسائل المتاحة مع الاستمرار في البحث عن أنسب الفرص لاستغلال هذه الاستثمارات لتحقيق أفضل العائدات في المستقبل القريب.
- المحافظة على مصاريف الشركة الإدارية في حدها الأدنى الممكن حفاظا على موارد الشركة وإيراداتها.
- استمرت الشركة في بذل أقصى الجهود في إدارة المديونية المحلية والخارجية بما يحفظ حقوق الشركة ومساهمتها.
- نجحت إدارة الشركة من رفع نسبة الإشغال في مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية من (46 %) في العام 2013 إلى (58 %) في العام 2014 مما حقق زيادة في صافي إيرادات المبنى بلغت نسبتها (31 %).

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

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

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

السنة المالية	معدلة 2010	2011	2012	2013	2014
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(6,838,958)	(2,324,517)	(6,234,285)	1,446,897	(4,132,274)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسلة	0	0	0	0	0
توزيع أسهم مجانية	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	102,544,712	99,345,477	93,242,942	94,677,375	90,514,928
سعر الورقة المالية	0.340	0.210	0.210	0.200	0.180

- تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2014 أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تبلغ 62,706 دينار.



14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2014	2013
1 نسبة التداول	1.86	3.93
2 نسبة العائد على الأصول	-2.97%	1.30%
3 نسبة العائد على حقوق المساهمين	-4.57%	1.50%
4 حصة السهم من الربح (الخسارة)	(0.048)	0.017
5 الالتزامات إلى حقوق الملكية	45.24%	43.00%
6 معدل المديونية	9.57%	4.50%
7 قيمة السهم الدفترية	0.989	1.035

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

1. تنفيذ مراجعة شاملة لكافة استثمارات الشركة العقارية والمالية ووضع إستراتيجية للتعامل مع هذه الاستثمارات بما يتلاءم مع أوضاع الشركة وتوجهاتها المستقبلية.
2. استمرار العمل على إدارة أصول واستثمارات الشركة والشركات التابعة والمحافظة عليها.
3. الاستمرار في البحث عن وتطوير البدائل المتاحة لخلق فرص استثمارية تعظم قيمة استثمارات الشركة بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة سواء من خلال التطوير اعتماداً على موارد الشركة أو بعرض المناسب منها للاستثمار أو البيع.
4. استمرار العمل على تخفيض مديونية الشركة إلى الحد الأدنى الممكن وإدارتها بما يتلاءم مع خطط الشركة وتدفقاتها النقدية.
5. العمل على حلول جذرية لمشاكل الشركة المالية تحقق نقلة نوعية في مسيرة الشركة هدفها الرئيسي إعادة هيكلة الشركة وسداد المديونية أو الجزء الأكبر منها مع توفير الأدوات اللازمة لبدء أعمال التطوير لاستثمارات لشركة العقارية.

16. أتعاب التدقيق للعام 2014 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	10,440
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,700
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	580
شركتي إيوان للإعمار والاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	1,740

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة		2013/12/31		2014/12/31	
			العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس المجلس	أردنية	935,000	1.02	1,000,000	1.09		
شركة إيوان للإعمار	عضو	أردنية	5,000	0.005	5,000	0.005		
عمار وال عزت السجدي	عضو	أردنية	10,000	0.01	10,000	0.01		
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	عضو	أردنية	34,646,594	37.8	34,646,594	37.8		
شركة البداية للأبراج العقارية	عضو	أردنية	5,100	0.005	5,100	0.005		
سالم أحمد جميل الخزاعة	عضو	أردنية	5,000	0.005	5,000	0.005		
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية	عضو	أردنية	5,100	0.005	5,100	0.005		
شركة أسرار للاستثمارات العقارية	عضو	أردنية	5,000	0.005	5,000	0.005		
شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	أردنية	5,000	0.005	5,000	0.005		
عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل عضو	أردنية	182,841	0.19	182,841	0.19		
جواد أحمد عبد المحسن العناني	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0		
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	ممثل عضو	أردنية	258,158	0.28	137	0.0001		
محمد يوسف صالح الطراونة	ممثل عضو	أردنية	30,000	0.03	0	0		
عثمان بن محمد بن عمر باققيه	ممثل عضو	سعودية	0	0	0	0		
نائل محمد حمد الزعبي	ممثل عضو	أردنية	0	0	0	0		
سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو حتى 2014-11-13	فلسطينية	0	0	0	0		
خلدون حسين محمد القطاعة	ممثل عضو حتى 2014-11-13	أردنية	0	0	0	0		
بكر صديق عمر أبو سيدو	ممثل عضو حتى 2014-11-13	أردنية	0	0	0	0		
عبد الوهاب عبد الله سليمان العداسين	ممثل عضو حتى 2014-11-13	أردنية	35,000	0.03	55,000	0.06		
شركة جيمبال القابضة	عضو حتى 2014/10/23	بحرينية	5,000	0.005	18,520,358	20.24		
عبد الحميد محمد ديب محرز	ممثل عضو حتى 2014-10-23	لبنانية	0	0	0	0		

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

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المنصب	اسم العضو
2013/12/31	2014/12/31			
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	الرئيس	أسامة رستم عزيز ماضي
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	نائب الرئيس	عمر "محمد علي" عثمان بدير
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو	عز الدين عزت مصطفى كتحدا
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو	محمد يوسف صالح الطراونة
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	عضو	عمار وائل عزت السجدي
0	0	الأردنية	ممثل عضو	نايل محمد حمد الزعبي
5,000	5,000	الأردنية	عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
5,100	5,100	الأردنية		
5,100	5,100	الأردنية		
10,000	10,000	الأردنية		
5,000	5,000	الأردنية		
7,000,000	7,000,000	الأردنية		
0	0	الأردنية	عضو حتى 2014/10/23	شركة جيمبال القابضة
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	عضو	شركة إيوان للإعمار
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو	جواد أحمد عبد المحسن العناني
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو	عثمان بن محمد بن عمر بافقيه
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	عضو	شركة البادية للأبراج العقارية
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	عضو	سالم أحمد جميل الخزاعلة
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو حتى 2014-10-23	عبد الحميد محمد ديب محرز
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو حتى 2014-11-13	بكر صديق عمر أبو سيدو
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو حتى 2014-11-13	خلدون حسين محمد القضاة
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو حتى 2014-11-13	عبد الوهاب عبدالله العداسين
		لا يوجد شركات مسيطر عليها	ممثل عضو حتى 2014-11-13	سالم دياب حسن نصار

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

عدد الأسهم شخصيا	الجنسية	المنصب	الاسم
2013/12/31	2014/12/31		
0	0	الأردنية	نائب المدير العام المدير المالي والإداري
			منذر نعمان أبو عوض

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

17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط)

- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

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

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

الاسم	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفوع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
أسامة رستم عزيز ماضي	-	-	1,000	-	-	1,000
عمر "محمد علي" عثمان بدير	-	-	800	-	-	800
جواد أحمد عبد المحسن العناني	-	-	600	-	-	600
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	-	-	800	-	-	800
محمد يوسف صالح الطراونة	-	-	600	-	-	600
نايل محمد حمد الزعبي	-	5,400	1,800	-	-	7,200
عمار وائل عزت السجدي	-	5,400	1,800	-	-	7,200
سالم أحمد جميل الخزاعلة	-	5,400	1,800	-	-	7,200
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	-	5,400	1,800	-	-	7,200
عبد الوهاب عبدالله سليمان العداسين	-	3,600	600	-	-	4,200
عبد الحميد محمد ديب محرز	-	5,400	600	-	-	6,000
بكر صديق عمر ابو سيدو	-	3,600	600	-	-	4,200
خلدون حسين محمد القضاة	-	3,600	600	-	-	4,200
سالم دياب حسن نصار	-	3,600	600	-	-	4,200
المجموع	-	41,400	14,000	-	-	55,400

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	البدلات الأخرى السنوية	بدل التنقلات	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام - المدير المالي والإداري - أمين سر مجلس الإدارة	54,000	2,760	-	200	750	57,710
المجموع		54,000	2,760	-	200	750	57,710

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد عشرة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2014.

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

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

• يبين الجدول التالي اسم الجهة وطبيعة العلاقة وطبيعة التعامل:

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

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

22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

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

مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية

- استمرت الشركة في إدارة هذا الاستثمار من خلال أفضل الوسائل المتاحة للحفاظ عليه في أعلى مستوى ممكن لجذب المزيد من المستأجرين ورفع عائدات المبنى.
- تمكنت الشركة من رفع نسبة الإشغال التي وصلت في العام 2013 إلى (46 %) لتصل إلى (58 %) في العام 2014 وبزيادة في صافي الإيرادات بلغت (31 %).
- تم الاتفاق مع عدد من المكاتب العقارية في دبي لغايات تسويق وتأجير وحدات المبنى وذلك بهدف زيادة الجهود لرفع نسبة الإشغال في المبنى إلى الحد الأقصى الممكن.

مشروع دبر غبار متعدد الاستعمالات

- بعد أن نجحت الشركة في رفع صفة الحدائق عن الجزء العلوي من القطعة وإعادته إلى التنظيم السكني، لا تزال الجهات المختصة تعمل على تثبيت التنظيمات الجديدة للحوض الذي تقع فيه قطعة الأرض.
- تعمل الشركة حالياً على إفراز قطعة الأرض إلى جزئين سكني وأبنية عالية متعددة الاستعمال بهدف البدء في تطوير القطعة بدأ بالجزء السكني سواء بإقامة مشاريع إسكانية عليه أو ببيع جزء منه إلى الشركات المتخصصة في مجال الإسكان مع دراسة كافة البدائل المتاحة لتمويل هذا التطوير.

مشروع جحرا - 323

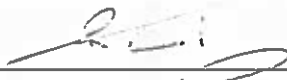
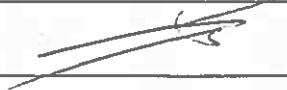
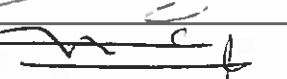
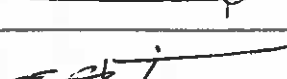
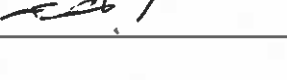
- نجحت الشركة في الحصول على موافقة اللجنة اللوائية والمحلية على إخراج الجزء المنظم "أبراج" من منطقة الأبراج وإعادة تنظيمه بتنظيم متعدد الاستعمال.
- لا تزال الجهات الرسمية المختصة تعمل على تثبيت الشوارع المارة حول و داخل القطعة وربطها بمحيط القطعة.
- بمجرد الانتهاء من تثبيت الشوارع، ستعمل الشركة على إفراز الجزء السكني من القطعة إلى قطع تصلح للاستثمار في المشاريع الاقتصادية وكذلك الجزء متعدد الاستعمال بهدف تطوير جزء من هذه القطع بإقامة مشاريع إسكانية عليه وتسويق الجزء الآخر مع دراسة كافة البدائل المتاحة لتمويل هذا التطوير.

• أعمال الاندماج مع شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م.

- أخذ مجلس إدارة شركة تطوير العقارات علماً بقرار الهيئة العامة لشركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. والخاص بإلغاء عملية الاندماج مع شركة تطوير العقارات وبذلك تصبح إجراءات الاندماج لاغية حكماً.

• الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2015).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
أسامة رستم عزيز ماضي	رئيس مجلس الإدارة	
عمر "محمد علي" عثمان بدير	ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة	
جواد أحمد عبد المحسن العناني	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عز الدين عزت مصطفى كتحدا	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
محمد يوسف صالح الطراونة	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	عضو مجلس الإدارة	
سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو مجلس الإدارة	
عثمان بن محمد بن عمر با فقيه	ممثل / عضو مجلس الإدارة	

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

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

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تقوم 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.		*		يجري العمل على تعديل ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.		*		يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة المخاطر المحتملة ويجري العمل على إعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		*		يتم التقيد بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز والمكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.		*		ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة من خلال النظام الداخلي.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

فهرس

صفحة

٣-٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٥	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٦	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٧	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٨	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٢٤ - ٩	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكلا 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 مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على 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 المتحفظ حول البيانات المالية الموحدة.

أساس للرأي المتحفظ

- أظهرت نتائج لجنة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة لغايات دمج الشركة مع إحدى شركاتها التابعة وجود تدني في كامل قيمة الشهرة البالغة (٤٥) مليون دينار تقريباً، بالإضافة إلى وجود خسائر تقييم تخص بعض الإستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع تبلغ قيمتها (٢١) مليون دينار (يقابلها أرباح تقييم تخص إستثمارات عقارية أخرى تبلغ قيمتها (١٤) مليون دينار)، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإثبات خسائر تدني الشهرة وخسائر تقييم الإستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

- لم نتمكن من التحقق من صحة أرصدة التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الإستثماري وأرصدة الفوائد والعمولات المستحقة عليها والبالغ مجموعها (٩,٨٧٧,٩٥٤) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ لعدم إستلامنا كتاب تثبت من البنك المذكور حول تلك الأرصدة (بسبب وجود قضايا قائمة بين الشركة والبنك) أو القيام بإجراءات تدقيق بديلة تمكننا من ذلك.

الرأي المتحفظ

بامتناء تأثير ما هو مشار إليه في فقرات أساس الرأي المتحفظ، في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٦٦١,٣٠٨) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.
٢. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة أرض معدة للبيع تبلغ قيمتها الدفترية (٦٨٦,٦٧٩) دينار غير مسجلة باسم الشركة، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالة غير قابلة للعزل لصالح رئيس مجلس الإدارة ونائب المدير العام مقابل كامل حق التصرف فيها، وكذلك تعهد من قبلهما بعدم التصرف بالوكالة إلا على الشكل الذي تحدده الشركة.
٣. استناداً لقرار الهيئة العامة لشركة العلا لإدارة أصول الإستثمار المنعقد بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠١٥ المتضمن إلغاء الاندماج مع شركة تطوير العقارات المساهمة العامة، فإن قرار إندماج الشركتين أصبح لاغياً حكماً.
٤. استناداً 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 (شركة تابعة)، فإن قرار إندماج الشركتين أصبح لاغياً حكماً.
٥. تم إقامة قضية على الشركة من قبل البنك الإستثماري للمطالبة بكامل رصيد القرض الممنوح للشركة بالإضافة إلى الرسوم والفوائد المستحقة عليه والبالغ مجموعها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ (٩,٨٧٧,٩٥٤) دينار مما أدى إلى إلقاء إشارة الحجز التحفظي على أموال الشركة المنقولة وغير المنقولة.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

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

عمان في ٣٠ آذار ٢٠١٥



شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥٧,٥٩٣,٨٨٩	٥٦,٠١٣,٥٧١	٣	إستثمارات عقارية
٩٦,٢٥٦	٨١,٤٩٧	٤	ممتلكات ومعدات
٤,١٢٨,٧٢٠	٣,٩٧٩,٨٩٨	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٤٦٦,١٦٨	٢,٨٤٩,٠١٩	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢,٨٢٢,٥١٧	١,٥٠٤,٩٧٢	٧	إستثمارات في شركات زميلة
١٤,١٧٤,٦٥٠	١٣,٩٧٩,٨٢٤	٢٦	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٥,٦٦١,٣٠٨	٥,٦٦١,٣٠٨	٨	عقارات تحت التطوير
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	٩	الشهرة
<u>١٣٣,٢٢٥,٦٩٢</u>	<u>١٢٩,٣٥٢,٢٧٣</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٤,٨٣٥,٣٥١	٢٤,٦٣٠,٢٥٥	١٠	عقارات جاهزة للبيع
٨٥,١٩٨	٩١,٤٠٥	١١	أرصدة مدينة أخرى
٣٠٥,٠١٨	٢٧٧,٨٨٧	١٢	ذمم مدينة
٣٥٤,٧٨٣	-	٢٦	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٧٨,٥١٥	١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٤٠٩,٤٦٤	٩٧٤,٧٠٠	١٤	النقد وما في حكمه
<u>٢٨,٢٠٩,٩٥٧</u>	<u>٢٨,٠٥٢,٧٦٢</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>١٦١,٤٣٥,٦٤٩</u>	<u>١٥٧,٤٠٥,٠٣٥</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٥	حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمندفع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠		علاوة إصدار
١٧٦,٤٨٤	١٧٦,٤٨٤		احتياطي إجباري
(٢,٨٩٥,٥٦٤)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٦٤٣,٥٤٧)	(١,٦٧٣,٧٢٣)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٨,٤٨٤,٩٩٨)	(٥٢,٦١٧,٢٧١)		خصائر متركمة
<u>٩٤,٦٧٧,٣٧٥</u>	<u>٩٠,٥١٤,٩٢٦</u>		مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٨,٤٢٤,٤٧٠	١٧,٨٦٣,١٠٤		حقوق غير المسيطرين
<u>١١٣,١٠١,٨٤٥</u>	<u>١٠٨,٣٧٨,٠٣٠</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣٠,١٩٩,٩٠٦	٢٢,٨١٧,٦٨٤	١٦	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
١٠,٩٩٢,٧٤٣	١١,١٤٩,٠٨٣	٢٦	ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
<u>٤١,١٩٢,٦٤٩</u>	<u>٣٣,٩٦٦,٧٦٧</u>		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣,٠٩٣,٧٢٠	١٠,٨١٦,٠٢١	١٦	تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
٦١٥,٨٩٠	٣٦٨,٥٩٧		ذمم دائنة
٢,٣٤٠,١٨٢	٢,٥١٢,٥٧٥	١٧	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,٠٩١,٣٦٣	١,٣٦٣,٠٤٥	١٨	أرصدة دائنة أخرى
<u>٧,١٤١,١٥٥</u>	<u>١٥,٠٦٠,٢٣٨</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>٤٨,٣٣٣,٨٠٤</u>	<u>٤٩,٠٢٧,٠٠٥</u>		مجموع المطلوبات
<u>١٦١,٤٣٥,٦٤٩</u>	<u>١٥٧,٤٠٥,٠٣٥</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح
٢٣٧,٩٧٥	٢٣٧,٠١٠	١٩ صافي إيرادات المجمعات التجارية
٢,٧٠٠,٢٢٥	(٥٧٦,٢٠٨)	٢١ صافي (خسائر) أرباح بيع عقارات وأراضي
(٧٤,١٢٦)	١,٢٥٢	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية
(٢٩٤,٥٦٢)	(٦٢,٧٠٦)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣٦٢,٩٩١)	(٤٢٩,٠٩٤)	٧ حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
-	(٣٦٦,٠٦٢)	خسارة بيع شركة زميلة
(٥١١,٣٧٤)	(٥٠٦,١٥٦)	٢٢ مصاريف إدارية
(٣,١١٦,٤١٩)	(٢,٩٠٢,٨٤٨)	مصاريف تمويل
٣,٢١٦,٢٩٦	-	رد مخصص التزامات محتملة إنتفت الحاجة إليه
٢٨٦,٤٧٩	(٦٥,٧٦١)	٢٣ صافي مصاريف وإيرادات أخرى
٢,٠٨١,٥٠٣	(٤,٦٧٠,٥٧٣)	(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(١,٤٩١)	-	ضريبة دخل السنة
٢,٠٨٠,٠١٢	(٤,٦٧٠,٥٧٣)	(خسارة) ربح السنة
ويعود إلى:		
١,٤٤٦,٨٩٧	(٤,١٣٢,٢٧٣)	مساهمي الشركة
٦٣٣,١١٥	(٥٣٨,٣٠٠)	حقوق غير المسيطرين
٢,٠٨٠,٠١٢	(٤,٦٧٠,٥٧٣)	المجموع
٠,٠١٧	(٠,٠٤٨)	٢٤ حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة ونقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢,٠٨٠,٠١٢	(٤,٦٧٠,٥٧٣)	(خسارة) ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الاخرى:
(١٨٧,٥٧٨)	(٨٨,٩١١)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
٨٣,٠٨٠	٤٦,٩٣٩	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
١,٩٧٥,٥١٤	(٤,٧١٢,٥٤٥)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
١,٤١٠,٣٨٢	(٤,١٦٢,٤٤٩)	مساهمي الشركة
٥٦٥,١٣٢	(٥٥٠,٠٩٦)	حقوق غير المسيطرين
١,٩٧٥,٥١٤	(٤,٧١٢,٥٤٥)	المجموع

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	التغير في القيمة المضافة للموجودات المالية	ما تملكه الشركات التابعة من سهم الشركة الأم	احتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال المملوك
١١٣,١٠١,٨٤٥	١٨,٤٢٤,٤٧٠	٩٤,٦٧٧,٣٧٥	(٤٨,٤٨٤,٩٩٨)	(١,٦٤٣,٥٤٧)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(٤,٧١٢,٥٤٥)	(٥٥٠,٠٩٦)	(٤,١٦٢,٤٤٩)	(٤,١٦٢,٤٤٩)	(٣,١٧٦)	-	-	-	-
(١١,٢٧٠)	(١١,٢٧٠)	-	-	-	-	-	-	-
١٠٨,٣٧٨,٠٣٠	١٧,٨٦٣,١٠٤	٩٠,٥١٤,٩٢٦	(٥٢,٦١٧,٢٧١)	(١,٦٧٣,٧٢٣)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١٦,٩٠٦,٦٥١	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	(٤٩,٦١٦,٤١٠)	(١,٧٦٤,٤٠٩)	(٢,٩٣٦,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
١,٩٧٥,٥١٤	٥٦٥,١٣٢	١,٤١٠,٣٨٢	١,٤٤٦,٨٩٧	(٣٦,٥١٥)	-	-	-	-
-	-	-	(١٥٧,٣٧٧)	١٥٧,٣٧٧	-	-	-	-
١٨,٤٠٦	(٥,٦٤٥)	٢٤,٠٥١	(١٣,٢٩٥)	-	٣٧,٣٤٦	-	-	-
-	-	-	(١٤٤,٨١٣)	-	-	١٤٤,٨١٣	-	-
٩٥٨,٣٣٢	٩٥٨,٣٣٢	-	-	-	-	-	-	-
١١٣,١٠١,٨٤٥	١٨,٤٢٤,٤٧٠	٩٤,٦٧٧,٣٧٥	(٤٨,٤٨٤,٩٩٨)	(١,٦٤٣,٥٤٧)	(٢,٨٩٥,٥٦٤)	١٧٦,٤٨٤	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠

* لا تتضمن الخسائر المترتبة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ لية لربح تقييم غير متحققة تخص محفظة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢,٠٨٠,٠١٢	(٤,٦٧٠,٥٧٣)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٣٥٤,٢١٦	٣٢٤,٥٠٤	(خسارة) ربح السنة
٢٩٤,٥٦٢	٦٢,٧٠٦	استهلاكات
٣٦٢,٩٩١	٤٢٩,٠٩٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٤,٨٠٢	١٤٨,٨٢٢	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(٢,٦٦٥,٠٧٥)	٤٧٠,٩٠٨	فروقات تقييم عملة
-	٣٦٦,٠٦٢	خسائر (ربح) بيع إستثمارات عقارية
(٣,٢١٦,٢٩٦)	-	خسارة بيع شركة زميلة
(٢٣٥,٥٢٧)	-	رد مخصص التزامات محتملة
	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٣٤٦,٣٢٦)	٢٧,١٣١	التغير في رأس المال العامل
١٥٤,١٦٨	٧٨,٩٢٢	نعم مدينة
٧,٩٩٠	(٦,٢٠٧)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٦١,٤٩٧)	٢٧١,٦٨٢	أرصدة مدينة أخرى
٢٥٩,٨٤٢	(٢٤٧,٢٩٣)	أرصدة دائنة أخرى
(١٦١,٨٤٤)	١٧٢,٣٩٣	نعم دائنة
٥٢٨,١٩١	٢٠٥,٠٩٦	إيرادات مقبوضة مقدما
(٢,٦١٩,٧٩١)	(٢,٣٦٦,٧٥٣)	عقارات جاهزة للبيع
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
١٠٢,٢٣١	٥٢٨,٢٣٨	التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
٤,٧٤١,٠٦٣	٧٩٩,٥٦٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣٩٧,٥٢٧	٩٧	إستثمارات عقارية
٣٦,٣٤٣	٥٦٩,٣٢٨	ممتلكات ومعدات
٥,٢٧٧,١٦٤	١,٨٩٧,٢٣١	إستثمارات في شركات زميلة
		صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
(٤,٧٥٥,٠٢٦)	٣٤٠,٠٧٩	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٣٠٥,٥١٤	٧٠٥,٩٤٩	تسهيلات إئتمانية
١٨,٤٠٦	-	نعم جهات ذات علاقة
-	(١١,٢٧٠)	ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
(٤,٤٣١,١٠٦)	١,٠٣٤,٧٥٨	حقوق غير المسيطرين
(١,٧٧٣,٧٣٣)	٥٦٥,٢٣٦	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التمويل
٢,١٨٣,١٩٧	٤٠٩,٤٦٤	التغير في النقد وما في حكمه
٤٠٩,٤٦٤	٩٧٤,٧٠٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها. إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٥، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس 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 اظهر البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٤ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠)	البيانات المالية الموحدة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢)	الافصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية المنفصلة (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	للتناقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦)	الافصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية (تعديلات)
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط (تعديلات)

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

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٤، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات 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 (١١)	العمليات المشتركة (تعديلات)
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)	الإيرادات من العقود مع العملاء

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة 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. ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

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

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

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

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. 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 للوصول 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 التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الممتلكات والمعدات

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

مكاتب وممتلكات أخرى	٢-١٠٪
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠-٢٠٪
وسائط نقل	١٥٪
أخرى	٩-٢٠٪

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

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

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

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

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

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

الموجودات المالية المرهونة
هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

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

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

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

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.
يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسملتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

٣. استثمارات عقارية

المجموع	مبني	أراضي	
الكلفة:			
٦٣,٣٤١,٠٥٨	٢٤,٤٤٨,٧٣١	٣٨,٨٩٢,٣٢٧	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٥٧,٠٣٦	-	٥٧,٠٣٦	إضافات
(١,٣٢٧,٥١٢)	-	(١,٣٢٧,٥١٢)	بيع استثمارات عقارية
٦٢,٠٧٠,٥٨٢	٢٤,٤٤٨,٧٣١	٣٧,٦٢١,٨٥١	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم وخسائر التآكل:			
٥,٧٤٧,١٦٩	٥,٧٤٧,١٦٩	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٣٠٩,٨٤٢	٣٠٩,٨٤٢	-	إستهلاك السنة
٦,٠٥٧,٠١١	٦,٠٥٧,٠١١	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
٥٦,٠١٣,٥٧١	١٨,٣٩١,٧٢٠	٣٧,٦٢١,٨٥١	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
الكلفة:			
٦٥,٧٩٤,٦٧٤	٢٦,٨٤٣,٨٩٧	٣٨,٩٥٠,٧٧٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٤١,٠٢٣	٥,٩٥٥	٣٥,٠٦٨	إضافات
(٢,٤١٣,٠٨٩)	(٢,٣١٩,٥٧١)	(٩٣,٥١٨)	بيع استثمارات عقارية
(٨١,٥٥٠)	(٨١,٥٥٠)	-	تحويل إلى ممتلكات ومعدات
٦٣,٣٤١,٠٥٨	٢٤,٤٤٨,٧٣١	٣٨,٨٩٢,٣٢٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم وخسائر التآكل:			
٥,٧٩١,٠٣٠	٥,٧٩١,٠٣٠	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٣٣٣,٧٦٧	٣٣٣,٧٦٧	-	إستهلاك السنة
(٣٧٧,٦٢٨)	(٣٧٧,٦٢٨)	-	بيع استثمارات عقارية
٥,٧٤٧,١٦٩	٥,٧٤٧,١٦٩	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٥٧,٥٩٣,٨٨٩	١٨,٧٠١,٥٦٢	٣٨,٨٩٢,٣٢٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

- يتضمن هذا البند مبني غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية ١٨,٣٩١,٧٢٠ دينار ممول بموجب عقد تأجير تمويلي سوف تؤول ملكيته الى الشركة بعد انتهاء العقد.
- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي المذكوره اعلاه تبلغ قيمتها الدفترية ٦,٣٧٩,٠٨٨ دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.
- قامت شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) برفع دعوى على سلطة المياه موضوعها تقدير قيمة تعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركات التابعة لها، هذا وقد صدر قرار محكمة البداية بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (٦٩,٨٣٠) دينار، تم الاعتراض لدى محكمة الاستئناف ولم يصدر قرارها حتى تاريخ إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة.

٤. ممتلكات ومعدات

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكتب وممتلكات أخرى	
٣٤٠,٠٢٦	٧٨,٠٢٥	١٥٤,٢٥٣	٥٨,٦١٠	٤٩,١٣٨	الكلفة:
(١,٧٣١)	-	-	(١,٧٣١)	-	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٣٣٨,٢٩٥	٧٨,٠٢٥	١٥٤,٢٥٣	٥٦,٨٧٩	٤٩,١٣٨	استبعادات
					الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
٢٤٣,٧٧٠	٧٠,٥٨٠	١١٨,٤٢٢	٥٤,٢٧٧	٤٩١	الاستهلاك المتركم:
١٤,٦٦٢	٢,٦٩٢	٩,٩٥٣	١,٠٣٤	٩٨٣	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
(١,٦٣٤)	-	-	(١,٦٣٤)	-	استهلاك السنة
٢٥٦,٧٩٨	٧٣,٢٧٢	١٢٨,٣٧٥	٥٣,٦٧٧	١,٤٧٤	استبعادات
٨١,٤٩٧	٤,٧٥٣	٢٥,٨٧٨	٣,٢٠٢	٤٧,٦٦٤	الرصيد كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
					صافي القيمة للفترة كما في ٢٠١٤/١٢/٣١
٦١٥,٥٧١	٨٣,٢١٢	١٦٣,٩٧٥	١٣٧,٧٤٥	٢٣٠,٦٣٩	الكلفة:
٢,٤٠٠	-	٢,٠٧٨	٣٢٢	-	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٨١,٥٥٠	-	-	-	٨١,٥٥٠	اضافات
(٣٥٩,٤٩٥)	(٥,١٨٧)	(١١,٨٠٠)	(٧٩,٤٥٧)	(٢٦٣,٠٥١)	تحويل من استشارات عقارية
٣٤٠,٠٢٦	٧٨,٠٢٥	١٥٤,٢٥٣	٥٨,٦١٠	٤٩,١٣٨	استبعادات
					الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
٣٣٦,٨٦٦	٧١,٢٩٤	١١٩,١٩٩	١١٧,٢٣٤	٢٩,١٣٩	الاستهلاك المتركم:
٢٠,٤٤٩	٣,٠٤٥	١١,٠٢١	٣,٥٨٩	٢,٧٩٤	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
(١١٣,٥٤٥)	(٣,٧٥٩)	(١١,٧٩٨)	(٦٦,٥٤٦)	(٣١,٤٤٢)	استهلاك السنة
٢٤٣,٧٧٠	٧٠,٥٨٠	١١٨,٤٢٢	٥٤,٢٧٧	٤٩١	استبعادات
٩٦,٢٥٦	٧,٤٤٥	٣٥,٨٣١	٤,٣٣٣	٤٨,٦٤٧	الرصيد كما في ٢٠١٣/١٢/٣١
					صافي القيمة للفترة كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٣	٢٠١٤
٤,١٢٨,٧٢٠	٣,٩٧٩,٨٩٨

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٣	٢٠١٤
١,٤٧٨,٨٤٥	١,٤٣٩,٨٦٥
٢٥,١٤٩	٢٤,١٢٤
١٣٨,٣٢٤	٨٩,٤٢٠
١,٨٢٣,٨٥٠	١,٢٩٥,٦١٠
٣,٤٦٦,١٦٨	٢,٨٤٩,٠١٩

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
صندوق استثمار مشترك (خارج الأردن)

- تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٨٠٠,٢٠٠) دينار مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة).

٧. استثمارات في شركات زميلة
فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الإستثمار في الشركات الزميلة:

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	إضافات (إستثمارات)	الحصة من الأسهم	الحصة من الزيادة في الأسهم	الحصة من التغير المتراكم في القيمة المعجلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة قلعة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٢٧٧	(٧,٢٧٧)	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة القلعة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٢٠	(٧,٧٢٠)	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة ولجة صان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٥٠	(٧,٧٥٠)	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة بقوراما صان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٨,٧٩٤	(٥,٣٤٣)	-	-	-	٣,٤٥١	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	٨,٢٦١	(٤,٧١١)	(١٢٧)	-	-	٣,٤٢٣	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م	١	-	-	-	-	١	غير مدرجة
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٢,٦٦٥	(٧,٩٤٠)	-	-	-	٤,٧٢٥	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٣,٢٢١	(٨,٢٢١)	-	-	-	٥,٠٠٠	غير مدرجة
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١,٤٠٩	(٢٠٨,٤١٦)	(٢٠٧,٠٠٨)	-	-	١	غير مدرجة
شركة قليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٣,٥٥٣	(٢,١٩٩)	-	-	-	١,٣٥٤	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,٦٤٥,٥٨٨	٤١	(٢٢٠,٥٥١)	-	٤٦,٩٣٩	١,٤٧٢,٠١٧	١,٠٨٥,٢١١
شركة ليراج براديس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,٠٩١,٢٧٨	(١,٠٩١,٢٧٨)	-	-	-	-	غير مدرجة
	٢,٨٢٢,٥١٧	(١,١٤٢,٣٩٨)	(٤٢٩,٠٩٤)	٢٠٧,٠٠٨	٤٦,٩٣٩	١,٥٠٤,٩٧٢	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة قلعة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	٥٠%	٢,١٧٩,٢٥٨	٢,٩٦٩,٢٥٨	-	-
شركة القلعة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	٥٠%	٢,٥٤٢,٠٩٦	٢,٥٣٢,٠٩٦	-	-
شركة ولجة صان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	٥٠%	١٠,٠٠٠	-	-	-
شركة بقوراما صان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	٣٥%	١٠,٠١٠,٥٩٢	١٠,٠٠٠,٥٩٢	-	-
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	٣٦%	٩,١٤٣,١٥٨	٩,١٣٣,٥١٦	٤١٦	(٣٥٨)
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتكريب	٢٥%	٦٨٠,٦٧٦	٢,٥٠٠,٥٣٧	-	(١١,٣٧٨)
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	٤٧%	٢,٧٦٥,٢٢٠	٢,٧٥٥,٢٢٠	-	-
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	٥٠%	٢,٠٤٠,٢٧٣	٢,٠٣٠,٢٧٣	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	١٩%	٢,٦٨٧,٤٣٦	٣,٧٥٦,١٣٢	١,١٩٧,١٦٣	(١,٠٧٥,٩٧٤)
شركة قليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	١٤%	٨,١٦٨,٧٥٧	٨,١٦٨,٧٥٧	-	-
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	٦٦,٩%	١٠,٤٤٣,٣٧٥	٤,١٨٩,٤١٤	١٢٥,٩٩٥	(٤١٣,٨٢٧)
			٥١,٤٧٠,٨٤١	٤٨,٠٣٥,٧٩٥	١,٣٢٣,٥٧٤	(١,٥٠١,٥٣٧)

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

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

٩. الشهرة
أظهرت نتائج لجنة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة لغايات دمج الشركة مع إحدى شركاتها التابعة وجود تدني في كامل قيمة الشهرة البالغة (٤٥,٢٨٢,١٨٤) دينار، وهذا ولم تقم إدارة الشركة بإثبات قيم هذا التدني في البيانات المالية الموحدة المرفقة.

١٠. عقارات جاهزة للبيع
يتضمن هذا البند بعض الأراضي تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٢٢٥,٣٧٣) دينار مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة).

٢٠١٣	٢٠١٤	١١. أرصدة مدينة أخرى
٣٧,٦٣٥	٣٧,٦٣٥	تأمينات مستردة
١١,٨٠٩	١٢,٧٢٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٤,٧٢٦	٣٧,٥٥١	أمانات ضريبة الدخل
١,٠٢٨	٣,٤٩٦	متفرقة
٨٥,١٩٨	٩١,٤٠٥	

٢٠١٣	٢٠١٤	١٢. ذمم مدينة
٢٦٥,٨٧١	٢٦٥,٨٧١	ذمم تخصص بيع أراضي
١٩,٣٦٣	-	شيكات برسم التحصيل
١٢١,٧٧٢	١١٦,٠٣٥	ذمم مستأجرين
١٠١,٣٠٢	٩٩,٢٧١	أخرى
(٢٠٣,٢٩٠)	(٢٠٣,٢٩٠)	مخصص تدني الذمم المدينة
٣٠٥,٠١٨	٢٧٧,٨٨٧	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	الرصيد في بداية العام
٢١٩,٣٢٨	٢٠٣,٢٩٠	إستبعادات
(١٦,٠٣٨)	-	
٢٠٣,٢٩٠	٢٠٣,٢٩٠	

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

١٣ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٣	٢٠١٤
٢,١٨٦,٢٣١	٢,٠٦٩,١٨٦
٣٣,٩١٢	٩,٣٢٩
٢,٢٢٠,١٤٣	٢,٠٧٨,٥١٥

أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

١٤ . النقد وما في حكمه

٢٠١٣	٢٠١٤
٩٧٦	٩٧٩
١٧٩,٣٣٠	٨٧٣,٦٤٣
٢٢٩,١٥٨	١٠٠,٠٧٨
٤٠٩,٤٦٤	٩٧٤,٧٠٠

النقد في الصندوق
حسابات جارية لدى البنوك
ودائع لأجل لدى البنوك

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك شهرياً وتستحق عليها فائدة سنوية بنسبة ٤.٧٥%.

١٥ . حقوق الملكية

رأس المال
يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٩١,٥) مليون دينار أردني مقسم إلى (٩١,٥) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ و ٢٠١٣.

علاوة الإصدار
تبلغ علاوة الإصدار ٥٦,٠٢٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ و ٢٠١٣، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم والبالغة دينار واحد.

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

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

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

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

١٦. تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	القيمة المعادلة بالدينار
				الرصيد القائم	
قرض	دينار أردني	٩%	٢٠١٨ - ٢٠١٥	٢,٧٠٠,٠٠٠	٢,٦٩٨,٨٣٠
قرض	دينار أردني	١٠%	٢٠١٨ - ٢٠١٥	٢,٤٧٠,٠٠٠	٢,٥١٠,٤٨١
قرض	دينار أردني	٩%	٢٠١٥	٩,٦٣٦,٥٤٠	٩,٦٣٦,٥٤٠
قرض	دينار أردني	٩%	٢٠٢٥ - ٢٠١٥	٦,٨٥٠,٨٠٤	٦,٨٥٠,٨٠٤
تأجير تمويلي	درهم إماراتي	٦%	٢٠٢٣ - ٢٠١٥	١١,٩٣٧,٠٥٠	١١,٩٣٧,٠٥٠
				٣٣,٥٩٤,٣٩٤	٣٣,٦٣٣,٧٠٥

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات وتأمينات نقدية من ضمنها جزء من الأسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) حيث بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم ٢,٤٨٦,٠٨٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٤.

١٧. إيرادات مقبوضة مقدماً

٢٠١٣	٢٠١٤
٢٧٣,٦٨٥	٢٩٥,٣٥٤
٢,٠٦٦,٤٩٧	٢,٢١٧,٢٢١
٢,٣٤٠,١٨٢	٢,٥١٢,٥٧٥

إيجارات مقبوضة مقدماً
دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

١٨. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤
٥٨٧,٢٠٤	٥٨٥,٧١٣
٢٦٢,١١٢	٣٣٧,٠٦٩
-	٢٠٧,٠٠٨
١٥٣,٩٠٣	١٤٢,٤٢٣
٧٧,٢٩٩	٧٧,٢٧٠
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧
٢,٢٦٨	٤,٩٨٥
١,٠٩١,٣٦٣	١,٣٦٣,٠٤٥

مخصصات مختلفة
مصاريف مستحقة
مخصص إلزامات مقابل خسائر شركات زميلة
أمانات مستأجرين
أمانات مساهمين
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
متفرقة

١٩ . صافي إيرادات المجمعات التجارية

٢٠١٣	٢٠١٤
٧٨٤,٣١٤	٨٠٢,٦٥٥
(٥٤٦,٣٣٩)	(٥٦٥,٦٤٥)
٢٣٧,٩٧٥	٢٣٧,٠١٠

إيرادات المجمعات التجارية
مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح ٢٠)

٢٠ . مصاريف المجمعات التجارية

٢٠١٣	٢٠١٤
٣٣٣,٧٦٧	٣٠٩,٨٤٢
٦,٨٥٥	-
٦٣,٥٤٨	٨٠,٥٧٩
٦٧,٦٠٠	١٠٨,٨٦٤
٣١,١٦٤	٣٣,٣٩٠
١٥,٥٢٨	١٩,٧٦٤
١٣,٧٨٢	٧٧٢
١٤,٠٩٥	١٢,٤٣٤
٥٤٦,٣٣٩	٥٦٥,٦٤٥

استهلاكات

رواتب وأجور وملحقاتها

صيانة

تكييف

مياه وكهرباء

أتعاب إدارة

رسوم حكومية

متفرقة

٢١ . صافي (خسائر) أرباح بيع عقارات وأراضي

٢٠١٣	٢٠١٤
٥,٥١٢,٥٤٦	١,٦٧٦,٦٠٤
(٢,٦١٣,٣٩٠)	(٢,٢٥٢,٨١٢)
(١٩٨,٩٣١)	-
٢,٧٠٠,٢٢٥	(٥٧٦,٢٠٨)

مبيعات عقارات و أراضي

كلفة مبيعات عقارات و أراضي

رسوم حكومية وغرامات

٢٢ . مصاريف إدارية

٢٠١٣	٢٠١٤
٢٠٩,٦٠٩	٢٣١,٢٦١
٦٦,٨٨٠	٤٩,٣١٣
٦٦,٧٢٢	٧٠,٤٠٠
٥٩,٧٩٨	٧٣,٤٧٣
٢٠,٤٥٠	١٤,٦٦٢
٦,٠١٨	٨,٦٨٠
٥,٧٧٠	٣,٩٥٤
٩,٦٤٢	٨,٦٨٩
٤,٧٣٨	٤,٢٥٦
١١,٣٢٧	٦,٦٩٥
٣,٠١٥	٣,٥٢٤
٢١,٦٣٦	٦,٣٧٦
٢٥,٧٦٩	٢٤,٨٧٣
٥١١,٣٧٤	٥٠٦,١٥٦

رواتب وأجور وملحقاتها

أتعاب مهنية

بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة

رسوم وإشتراكات

استهلاكات

أيجار

سفر وتنقلات

إجتماعات الهيئة العامة

بريد وهاتف

محروقات وصيانة سيارات

مياه وكهرباء

ديون مشكوك في تحصيلها

متفرقة

٢٣ . صافي مصاريف وإيرادات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤
(٢٤,٨٠٢)	(١٤٨,٨٢٢)
٣٦,٧٤٢	١٤,٢٩٤
٢٣٥,٥٢٧	-
٣٩,٠١٢	٦٨,٧٦٧
٢٨٦,٤٧٩	(٦٥,٧٦١)

فروقات تقييم عملة

فوائد ودائع بنكية

أرباح بيع ممتلكات ومعدات

متفرقة

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

٢٠١٣	٢٠١٤
١,٤٤٦,٨٩٧	(٤,١٣٢,٢٧٣)
٨٦,٣٧٦,٧٢٤	٨٦,٣٩٥,٠٠٠
٠,٠١٧	(٠,٠٤٨)

(خسارة) ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة

المتوسط المرجح لعدد الاسهم

٢٥ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي لشركة ايوان للإعمار وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٠.
- قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات شركة ايوان للإعمار لعام ٢٠١٠ وقررت فرض ضريبة إضافية بمبلغ ١٦,٦١٦ دينار، قامت الشركة بالإعتراض على القرار ولم يصدر القرار النهائي بعد.
- تم تسوية الوضع الضريبي لباقي الشركات التابعة حتى نهاية عام ٢٠١١.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة وشركاتها التابعة حتى نهاية عام ٢٠١٣ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركات لتاريخه.
- لم يتم إحتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة وباقي شركاتها التابعة للعام ٢٠١٤ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٢٦. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٤:

إسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القدام	
				مدین	دالن
المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٧,٩٣٩	تمويل نشاطات	١,٣٠٠,٤٠٢	-
الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٨,٢١٩	تمويل نشاطات	١,٠١٤,٠١٦	-
جدة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	٤,٧١٤	تمويل نشاطات	٣,٤٩٧,٠٩٤	-
الإستثمارية المنبقة ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١٣٩,٣٣٩	-
فئة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	٧,٢٧٩	تمويل نشاطات	١,٤٨٢,٤٦٨	-
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	٧,٧٢٠	تمويل نشاطات	١,٢٦٤,٩٤١	-
بغوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	٥,٣٤٠	تمويل نشاطات	٣,٤٤٠,١١٦	-
انسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٧٢٧,٢٤٢	-
القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	٢,١٩٨	تمويل نشاطات	١,١١٤,٢٠٦	-
الشرق للعربي للإستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	١٦٤,٠٨٩	تمويل نشاطات	-	١١,١٤٣,٠١٤
ولجة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	-	٦,٠٦٩
				١٣,٩٧٩,٨٢٤	١١,١٤٩,٠٨٣

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا ١٦٤,٢٩٠ دينار لعام ٢٠١٤ مقابل ١٧٤,٢٣٢ دينار لعام ٢٠١٣.

٢٧. القطاعات التشغيلية

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

٢٠١٣		٢٠١٤		
خارج المملكة	دخل المملكة	خارج المملكة	دخل المملكة	
(٢٥١,٤٣٠)	(٥٠٥,٠٥١)	(٣٦٩,٣٧٢)	(٦٣٦,٠٥٩)	الخسائر المتأتية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
١٨١,١٤٣	٢,٧٥٧,٠٥٧	٢٣٧,٠١٠	(٥٧٦,٢٠٨)	(الخسائر) الأرباح المتأتية من نشاط الاستثمار في العقارات
٧,٦٥٧,٢١٩	٤,٩٨٠,٣٢٩	٦,٧٧٧,٩٧٨	٣,٦٣١,٤٢٦	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
١٨,٧٠١,٥٦٢	٦٩,٣٨٨,٩٨٦	١٨,٣٩١,٧٢٠	٦٧,٩١٣,٤١٤	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

٢٨. الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٢٠١٤
٢,٠٧٨,٥١٥	٣,٩٧٩,٨٩٨	-	٦,٠٥٨,٤١٣	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل
١,٤٦٣,٩٨٩	١,٢٩٥,٦١٠	٨٩,٤٢٠	٢,٨٤٩,٠١٩	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٥٤٢,٥٠٤	٥,٢٧٥,٥٠٨	٨٩,٤٢٠	٨,٩٠٧,٤٣٢	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	٢٠١٣
٢,٢٢٠,١٤٣	٤,١٢٨,٧٢٠	-	٦,٣٤٨,٨٦٣	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل
١,٥٠٣,٩٩٤	١,٨٢٣,٨٥٠	١٣٨,٣٢٤	٣,٤٦٦,١٦٨	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٧٢٤,١٣٧	٥,٩٥٢,٥٧٠	١٣٨,٣٢٤	٩,٨١٥,٠٣١	

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	درهم إماراتي
١٠%	١,١٩٣,٧٠٥	دينار كويتي
١٠%	٣٩٧,٩٩١	
النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	درهم إماراتي
١٠%	١,١٩٣,٧٠٥	دينار كويتي
١٠%	(٣٩٧,٩٩١)	

مخاطر الائتمان

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

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه ٢٦٥,٨٧١ دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٤ مقابل ٢٦٥,٨٧١ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٣.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ ٤.٧٥% سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى افتراض ارتفاع / انخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٠,٥% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / انخفاض الدخل بمعدل ٥٠٠ دينار لعام ٢٠١٤ مقابل ٦١٤ دينار لعام ٢٠١٣.

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 وموانمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

٢٠١٤	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١٠,٨١٦,٠٢١	٢٢,٨١٧,٦٨٤	٣٣,٦٣٣,٧٠٥
ذمم دائنة	٣٦٨,٥٩٧	-	٣٦٨,٥٩٧
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١١,١٤٩,٠٨٣	١١,١٤٩,٠٨٣
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٥١٢,٥٧٥	-	٢,٥١٢,٥٧٥
أرصدة دائنة أخرى	١,٣٦٣,٠٤٥	-	١,٣٦٣,٠٤٥
	١٥,٠٦٠,٢٣٨	٣٣,٩٦٦,٧٦٧	٤٩,٠٢٧,٠٠٥
٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٣,٠٩٣,٧٢٠	٣٠,١٩٩,٩٠٦	٣٣,٢٩٣,٦٢٦
ذمم دائنة	٦١٥,٨٩٠	-	٦١٥,٨٩٠
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	١٠,٩٩٢,٧٤٣	١٠,٩٩٢,٧٤٣
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٣٤٠,١٨٢	-	٢,٣٤٠,١٨٢
أرصدة دائنة أخرى	١,٠٩١,٣٦٣	-	١,٠٩١,٣٦٣
	٧,١٤١,١٥٥	٤١,١٩٢,٦٤٩	٤٨,٣٣٣,٨٠٤

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٣٥٤,٢٥٠ دينار لعام ٢٠١٤ مقابل ٣٧٢,٤١٤ دينار لعام ٢٠١٣.

٢٩ . إدارة رأس المال

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣٣,٢٩٣,٦٢٦	٣٣,٦٣٣,٧٠٥	مجموع الديون
١١٣,١٠١,٨٤٥	١٠٨,٣٧٨,٠٣٠	مجموع حقوق الملكية
%٢٩	%٣١	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية