

شركة العرب للتنمية العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عرب كورب

تقرير مجلس الإدارة

الثالث والعشرون

والبيانات المالية للشركة

عن السنة المالية

المنتهية في 2018/12/31

قائمة المحتويات

الصفحة

الموضوع

جدول الأعمال

كلمة الرئيس

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة

اقرارات مجلس الادارة

مجلس الإدارة

السيد / ارقم محمد رواشدة - رئيس مجلس الإدارة

السيد / حاتم محمود سليمان الشاهد - نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / اياد قاسم خليل عنزاوي

السيد / محمد ايمن خميس

السيد / عدنان عبدالكريم علي

السادة / الشركة الخليجية للاستثمارات العامة

ويمثلها السيد طلال محمد البكري

السيد / مروان احمد جاموس

مدققي الحسابات / السادة مجموعة العباسي الدولية

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الثالث والعشرون :

1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني والعشرون.
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية من 2018/12/31 .
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2018/12/31 .
4. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 .
5. مناقشة البيانات المالية للشركة وميزانيتها العامة للعام 2018 والمصادقة عليها .
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2019 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
7. أية أمور تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الأعمال وبما لا تتعارض وأحكام المادة (171) من قانون الشركات .

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

اتشرف وزملائي اعضاء مجلس ادارة الشركة بأن اقدم لكم التقرير السنوي الحادي والعشرون ، متضمنا تقرير مدقق الحسابات ونتائج أعمال الشركة ونشاطاتها كما في 2018/12/31 .

حضرات السادة المساهمين ،،

استمرارا للاوضاع المالية الصعبة التي تعاني منها الشركة فقد وصلت المؤشرات المالية للشركة، بما فيها شح السيولة المالية، الى مستوى متدني ادى الى قيام الجهات الرقابية المختصة بتوجيه كتاب الى الشركة (كما بعض الشركات الاخرى التي تواجه صعوبات مالية مشابهة) بضرورة معالجة هذه الاوضاع تحت طائلة التصفية الاجبارية .

وحرصا من مجلس الادارة على عدم دخول الشركة في هذه المرحلة وخصوصا مع اقتراب صدور احكام قطعية في بعض القضايا القانونية المقامة من الشركة على الغير، او المقامة من الغير ضد الشركة، فقد عمل المجلس جاهدا على محاولة تصويب اوضاع الشركة المالية والقانونية، بما فيها التوصل الى حلول مجدية مع البنوك والدائنين الاخرين . وفي هذا المجال فقد تم الاتصال بجميع الدائنين الرئيسيين للشركة لبحث امكانية اجراء المصالحات والتسويات المالية الممكنة مع كل منهم ، حيث تم عقد اجتماعات متكررة مع الادارات المعنية في كل من البنوك الدائنة لمناقشة تسويات نهائية لمديونياتها بمبالغ ضمن قدرة الشركة في حال توفرت السيولة النقدية المتوقعة نتيجة الاحكام القضائية المتوقعة، وابلاغ دائرة مراقبة الشركات بهذه الجهود وطلب اعطاء الشركة مهلة اضافية لانجاز المتطلبات اللازمة للتوصل الى التسويات المطلوبة والتي ستعكس - حين تحققها - ايجابا على الوضع المالي للشركة وتجنبها الوصول الى مرحلة التصفية لا قدر الله .

السادة المساهمين،،

ان البيانات المالية المرفقة تعكس الوضع المالي للشركة كما في نهاية عام 2018. لاحقا لتاريخ الميزانية، فقد حصلت العديد من التطورات والاحداث اهمها ما يلي:

بالنسبة لاستثمارات الشركة في الامارات العربية المتحدة، فكما تعلمون فان شركة العرب للتنمية العقارية مساهم رئيسي في شركة ميادين للاستثمارات، وبنسبة 30.5% من راس المال. ان شركة ميادين دخلت في شراكة مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة/ دبي لانشاء مشروع تطوير عقاري في الامارات العربية المتحدة، وحيث ان المشروع المقترح لم يتم انجازه فقد قامت شركة ميادين

برفقع قضية لدى المحاكم المختصة في الامارات العربية المتحدة للمطالبة بجميع المبالغ المدفوعة. خلال عام 2019، صدر قرار قطعي من محكمة النقض في دبي لصالح شركة ميادين للاستثمارات يتضمن إلزام الشركة الخليجية للاستثمارات العامة بدفع مبلغ 89 مليون درهم بالإضافة الى الفوائد القانونية من تاريخ تسجيل الدعوى وحتى السداد التام، وبدأ محامي شركة ميادين بالتنفيذ على موجودات الشركة الخليجية لتحصيل حقوق شركة ميادين للاستثمارات والتي ستعكس على استرداد شركة عرب كورب لقيمة المبالغ المدفوعة الى شركة ميادين، وحصة الشركة في اي ارباح تحققها شركة ميادين من الفوائد، وحتى الان لم يتم تحصيل اي مبالغ بنتيجة هذه القضية.

يظهر في الميزانية مبلغ 1,250,000 دينار دفعات على حساب شراء اراضي ويمثل هذا المبلغ عوائد تنظيم مدفوعة الى امانة عمان الكبرى منها مبلغ 275,000 دينار تم دفعها الى الامانة والمبلغ المتبقي 975,000 دينار عبارة عن شيكات اجلة الصرف وارادة في الميزانية تحت بند شيكات مستحقة الدفع، وحيث انه لم تحويل صفة استعمال الارض موضوع المبلغ اعلاه، فامت الشركة بعد تاريخ الميزانية بتوكيل محامي لتسجيل قضية قانونية ضد امانة عمان الكبرى او / و مراجعة الامانة لتحصيل المبلغ المدفوع، ولم يصدر اي قرار بخصوصها حتى تاريخ هذا التقرير.

كما هو مبين في الايضاحات الخاصة بالاستثمارات العقارية والشيكات مستحقة الدفع، فان اراضي مدينة المشتى الصناعية والشيكات الاجله الصادرة ثمنها ما تزال منظورة لدى المحاكم، حيث قامت شركة المستثمرون الصناعية العقارية بتسجيل قضيتين ضد الشركة بقيمة 669 الف للقضية الاولى، و حوالي 13 مليون دينار في القضية الثانية، وبالمقابل قامت شركة العرب بتسجيل دعوى محاسبة ضد شركة المستثمرون الصناعية العقارية، علما بأنه لاحقا لتاريخ الميزانية فقد صدر حكم من محكمة الاستئناف بالزام الشركة بالتضامن مع اخرين بدفع مبلغ 669,000 دينار لصالح شركة الصناعية العقارية بالإضافة الى الفوائد القانونية وقام مجلس الادارة بالطعن في القرار اصوليا لدى محكمة التمييز الموقرة، وصدر قرار محكمة التمييز برد الدعوى عن احد الاطراف واعادة الاوراق الى محكمة البداية ولم يكتسب الحكم الدرجة القطعية حتى الان. كما صدر قرار من محكمة الاستئناف بالزام شركة العرب بدفع مبلغ 13 مليون دينار وقامت الشركة بالطعن بالحكم لدى محكمة التمييز ولا تزال القضية منظورة لدى محكمة التمييز. اما فضية المحاسبة المرفوعة من الشركة على شركة المستثمرون الصناعية العقارية فقد تم رد الطلب.

قامت الشركة عام 2019 بتوكيل محامي لتسجيل دعوى قانونية للمطالبة بمبلغ 7,800,000 دينار تمثل قيمة المبالغ المدفوعة ثمنها لقطعة الارض من اراضي الطنيب، ولا تزال القضية منظورة لدى المحاكم .

قامت الشركة لاحقا لتاريخ الميزانية بتسجيل قضية ضد سلطة وادي الاردن بقيمة 3,340,000 دينار والمتعلقة بارض الشونة الجنوبية التي كانت مملوكة للشركة بموجب وكالة من رئيس مجلس الادارة السابق للشركة، وتم التنفيذ عليها خلافا للرهنات التي تملكها الشركة هلى هذه الارض، ولا تزال القضية منظورة .

تم خلال عام 2019 تحويل شركة المستثمرون العرب المتحدون الى التصفية الاجبارية، وقامت شركة العرب بتسجيل مطالبتها بالذمة المترتبة على شركة المستثمرون العرب لدى المصفي حسب الاصول. كما تم خلال عام 2021 تحويل شركة امان للاوراق للاوراق المالية الى التصفية الاجبارية. لم يتم عكس اثر هذا الموضوع على البيانات المالية لعدم صدور التقرير النهائي عن نتائج التصفية من المحكمة المختصة بهذا الخصوص.

في نهاية العام 2022، صدر حكم قطعي في القضية التي اقامتها الشركة الخليجية للاستثمارات العامة ضد شركة عرب كورب يتضمن الزام شركة عرب كورب بدفع مبلغ 6,834,760 دينار بالاضافة الى الفوائد القانونية الى الشركة الخليجية للاستثمارات العامة. أن هذا المبلغ وارد في البيانات المالية للشركة ضمن بند دفعات زيادة راس المال ويتمثل الاثر المالي لهذا الحكم في احتساب الفوائد القانونية المترتبة على الشركة نتيجة الحكم، وسيتم عكس اثره في البيانات المالية اللاحقة.

وختاماً أتقدم لكم بالشكر الجزيل لمساهمي الشركة لدعمهم المستمر لنا والى جميع موظفي وعاملي الشركة لجهودهم المتواصلة متمنياً كل النجاح والتقدم لشركتنا، راجياً أن يكون التوفيق حليفنا في كافة جهودنا الرامية الى المحافظة على حقوقكم وتعظيمها خلال الفترة القادمة بعون الله وتوفيقه .

حضرات السادة المساهمين الكرام :

يسر مجلس الادارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثاني والعشرون عن أعمال الشركة والنشاطات التي قامت بها خلال العام 2017 إضافة الى البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 2018/12/31 وتقرير مدقق الحسابات .

تقرير مجلس الإدارة عن العام 2018

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

يسر مجلس الإدارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الثاني والعشرون عن أعمال الشركة والنشاطات التي قامت بها خلال العام 2018 إضافة إلى البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 2018/12/31، وتقرير مدقق الحسابات .

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية :

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

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

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

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

ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة مبلغ دينار أردني .

2. الشركات التابعة للشركة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها .

اسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النشاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
شركة العنوان للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	30,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشة الطابق الثاني مكتب 203	
شركة القارة للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	30,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشة التجاري الطابق الثاني مكتب 203	
شركة ارض العرب للمشروعات العقارية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشة التجاري الطابق الثاني مكتب 203	
شركة الضاحية العربية للتطوير العقاري	مسؤولية محدودة	اسكان استثمارات عقارية	10,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشة التجاري الطابق الثاني مكتب 203	
شركة سهل العرب للاستثمار العقاري	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشة التجاري الطابق الثاني مكتب 203	
شركة الجيزة للاستثمارات العقارية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	100%	0	شارع المدينة المنورة مجمع الحراشة التجاري الطابق الثاني مكتب 203	
شركة بوابة رم للاستثمارات	مسؤولية محدودة	استثمارات	10,000	100%	0	عمان - شارع المدينة المنورة	

العقارية	محدودة	عقارية				مجمع الحراشنة التجاري الطابق الثاني مكتب 203
شركة البداية للاستثمارات العقارية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشنة التجاري الطابق الثاني مكتب 203
شركة كريستال للاستثمار في اسواق المال	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الحراشنة التجاري الطابق الثاني مكتب 203
شركة العرب للمــدن الصناعية	مسؤولية محدودة	استثمارات عقارية	10,000	%100	0	شارع المدينة المنورة مجمع الحراشنة التجاري الطابق الثاني مكتب 203

3- اسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم

يتألف مجلس إدارة الشركة من تسعة اعضاء كما في 2018/12/31.

السيد ارقم محمد الرواشدة

رئيس مجلس إدارة

أردني الجنسية بكالوريوس علوم سياسية واقتصاد . نائب رئيس مجلس الادارة في شركة الالبسة الاردنية . عضو مجلس ادارة شركة تهامة . عضو مجلس في جمعية حماية مستثمري هيئة الاوراق المالية . مدير عام شركة نيويورك للخدمات اللوجستية .

السيد حاتم محمود سليمان الشاهد

نائب رئيس مجلس الإدارة

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

السيد اياد قاسم خليل عنزاوي

عضو مجلس إدارة

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

عضو مجلس إدارة

السيد مروان احمد جاموس

عضو مجلس إدارة

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

السيد / عدنان عبدالكريم علي

عضو مجلس إدارة

السيد / محمد ايمن تيسير خميس

عضو مجلس ادارة

أسماء ورتب الإدارة العليا

يتم إدارة الشركة من قبل رئيس واعضاء ، والادارة التنفيذية التي تتمتع بالكفاءة المهنية والخبرات العملية وهم كما يلي في 2014/12/31 :

السيد مروان أحمد محمد جاموس

المدير الإداري

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

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

النسبة	عدد الاسهم 2017	النسبة	عدد الاسهم 2016	الجنسية	المساهم
8,4	3,369,345	8,4	3,369,345	الاماراتية	السيد محمد عبدالله الخيال ال علي
8,4	3,369,345	8,4	3,369,345		المجموع

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

يتركز نشاط الشركة الرئيسي في الإستثمارات المالية والعقارية. ولا توجد للشركة أية نشاطات خارجية ولا تستطيع الشركة تحديد وتقييم نسبة حصتها في السوق المحلية . علما بان الشركة لم تمارس اي نشاطات خلال عام 2018

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

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

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

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

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

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

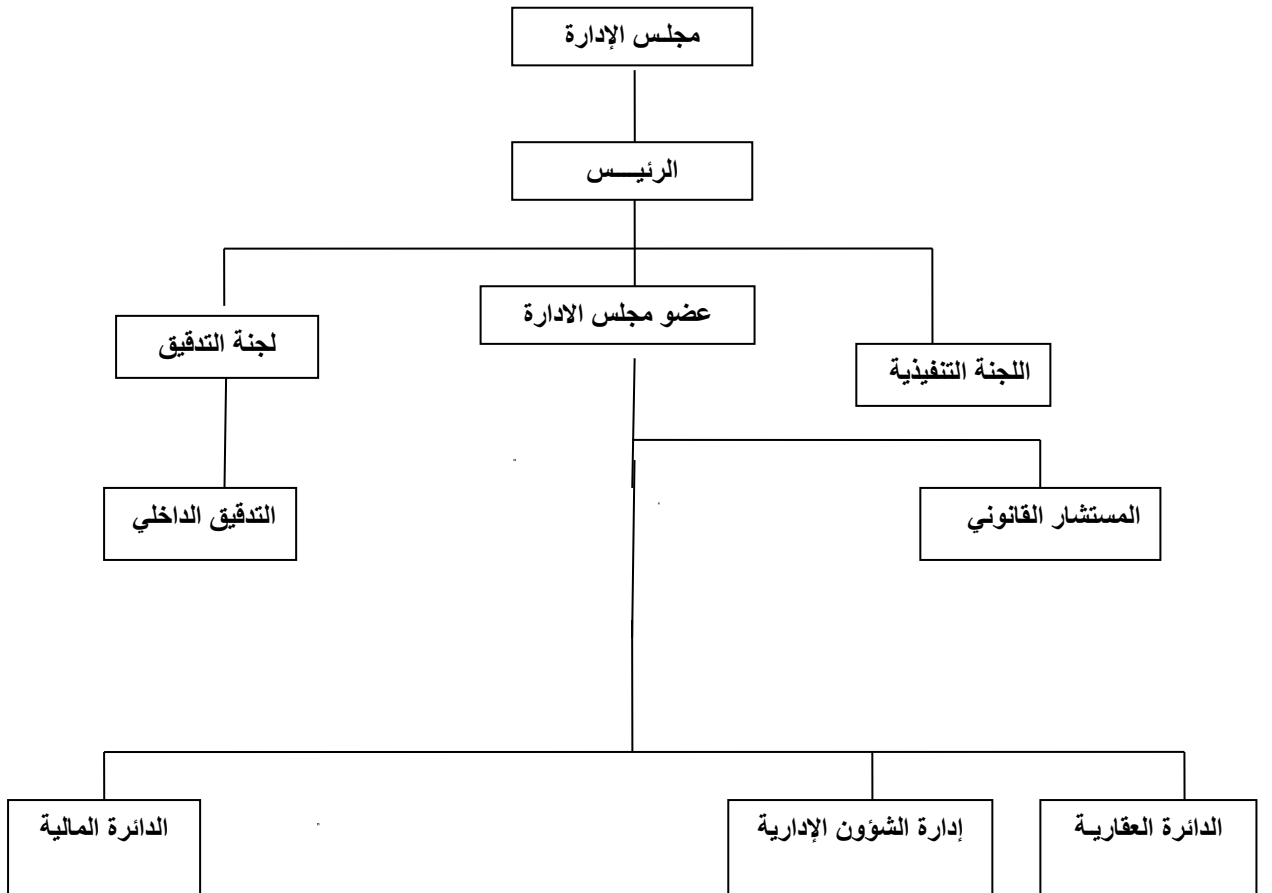
- لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية
- لا تقوم الشركة بتطبيق نظام معايير الجودة الدولية.

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

جدول فئات مؤهلات موظفي الشركة

#	المؤهل العلمي	العدد
1.	بكالوريوس	1
	المجموع	1

الهيكل التنظيمي الحالي للشركة



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

لم تقم الشركة باجراء اي برامج تدريبية لموظفي الشركة خلال عام 2018

10 :- وصف للمخاطر التي تتعرض لها.

أ- عوامل المخاطرة المتصلة بخطة العمل المستقبلية

خطة العمل المستقبلية للشركة مبنية على فرضيات معالجة المديونيات وعقد تسويات مع الدائنين، وتحصيل حقوق الشركة قانونياً. ان عدم الوصول الى تسويات مع الدائنين او عدم تحصيل اي مبالغ سيؤدي الى اختلاف النتائج المتوقعة عن النتائج الفعلية.

ب- عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية الأردني

يعتبر السوق المالي الأردني أقل تطوراً ونضجاً من الأسواق المالية في الدول المتقدمة، وتخضع تقلبات أسعار الأوراق المالية لعوامل العرض والطلب.

11 :- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2018 .

مفاوضة الدائنين للوصول الى تسوية حول مديونيات الشركة، ومتابعة القضايا القانونية المرفوعة من الشركة على الغير، او المرفوعة من اغير على الشركة.

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

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

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

السنة	2013	2014	2015	2016	2017	2018
الربح بعد الضريبة الخسائر المحققة	(406,435)	(2,647,900)	(858,898)	(754,651)	(149,387)	(348.785)
الارباح الموزعة بعد الضريبة	---	---	---	---	---	---
نسبة التوزيع	---	---	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	20,551,816	7,020,407	6,057,409	3,503,498	3,307,741	2,957,629
سعر اغلاق الورقة المالية	0.04	موقوفة	موقوفة	0,03	0.03	0.02

14 :- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للعام.

النسب المالية	2017	2018
العائد الى حقوق المساهمين %	%(4.50)	%(11.7)
العائد الى رأس المال المدفوع %	%(0.3)	%(0.87)
نسبة العائد على الاصول %	%(0.31)	%(0.73)
عائد السهم الواحد (دينار)	%(0.37)	%(0.87)

15 :- التطورات المستقبلية الهامة وأية توسعات أو مشاريع جديدة والخطة المستقبلية للشركة للعام 2018

وتوقعات مجلس الإدارة .

- 1- اعادة تنظيم التزاماتها وموجوداتها .
- 2- محاولة تسوية مديونيات الشركة.
- 3- العمل على اعادة هيكلة راس المال
- 4- متابعة تحصيل حقوق الشركة.

16 :- مقدار أتعاب مدققي الحسابات. وأية أتعاب أخرى تلقاها المدقق.

اسم الشركة	اسم المدقق	اتعاب التدقيق / دينار
العرب للتنمية العقارية	مجموعة العباسي الدولية	1500 دينار

لا يوجد اية اتعاب اخرى تلقاها مدققي حسابات الشركة

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

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة 2017/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2018/12/31
السيد ارقم محمد رواشدة	الرئيس	الأردنية	10,000	10,000
السيد اياد قاسم خليل عنزاوي	عضو	الأردنية	10,000	10,000
الشركة الخليجية للاستثمارات العامة ويمثلها السيد طلال محمد عبدالفتاح البكري	عضو	الإماراتية	20,000	20,000
السيد حاتم محمود سليمان الشاهد	نائب الرئيس	الأردنية	10,000	10,000
السيد محمد ايمن تيسير خميس	عضو	الأردنية	10,000	10,000
السيد مروان أحمد جاموس	عضو	الأردنية	10,000	10,000
السيد عدنان عبدالكريم علي	عضو	الأردنية	10,000	10,000

ب - مساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

لا توجد أي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس أو أعضاء مجلس الإدارة

ج - مساهمات أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة بأسمه شخصياً 2017/12/31	عدد الأسهم المملوكة بأسمه شخصياً 2018/12/31
السيد مروان أحمد محمد جاموس	المدير الإداري	الأردنية	10,000	10,000

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

لا توجد أية مساهمات لأقارب أعضاء مجلس الإدارة.

- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت	نفقات سفر	اجمالي
1-	السيد ارقم الرواشدة	الرئيس	صفر	3600	5000	صفر	8600
2-	السيد حاتم الشاهد	نائب الرئيس	صفر	3600	صفر	صفر	3600
3-	السيد اياد عنزاوي	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
4-	السيد عدنان عبدالكريم علي	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
5-	السيد طلال البكري	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
6-	السيد محمد ايمن خميس	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
7-	السيد مروان جاموس	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
المجموع				25200	5000	صفر	30200

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

المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية :

اسم العضو	المنصب	الرواتب والمزايا	بدل التنقلات
السيد مروان أحمد جاموس	المدير الاداري	36234	2400

19 :- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة.

لم تقم الشركة بتقديم اية تبرعات خلال عام 2018 .

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

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

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

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


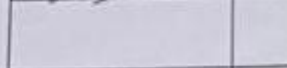
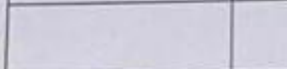
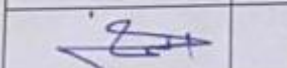
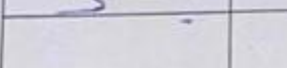
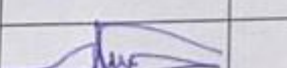
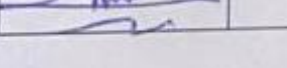
22 :- عدد اجتماعات مجلس الادارة .

عقد مجلس ادارة الشركة سبعة اجتماعات خلال عام 2018 .

ايضاحات عامة :-

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

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

	السيد / ارقم محمد رashedة / رئيس مجلس الإدارة
	السيد / حاتم محمود الشاهد / نائب رئيس مجلس الإدارة
	السيد / اياد قاسم عنزاوي / عضو مجلس الإدارة
	الدكتور / محمد جرادات / عضو مجلس الادارة
	السيد / محمد ايمن خميس / عضو مجلس الإدارة
	السيد / عدنان عبدالكريم علي / عضو مجلس الإدارة
	السيد / مروان احمد جاموس / عضو مجلس الإدارة

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الاول 2018

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

فهرس المحتويات

صفحة

5_1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
6	قائمة المركز المالي الموحدة
7	قائمة الدخل الشامل الموحدة
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
9	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
26_10	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليها معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء أثر ما ورد في الفقرات من (1- 19) الواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه إن القوائم المالية المرفقة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2018، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

1. تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة على أساس الإستمرارية وإن هناك شكاً جوهرياً في قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها والوفاء بالتزاماتها المستحقة وذلك للأسباب التالية
 - حققت المجموعة خسائر بلغت 348,785 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018 وبلغت خسائر المجموعة التراكمية 48,313,807 دينار كما في ذلك التاريخ، مع الأخذ بعين الاعتبار أثر التحفظات الواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، وتوقفت المجموعة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية الإستثمارية وأيضاً لم تتمكن الشركة من سداد إلزاماتها لدى البنوك والالتزامات الأخرى.
 - تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتاً حسب متطلبات أحكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي تصويب اوضاعها وفقاً لقانون الشركات الاردني.
2. لم تقم الشركة باقفال مشاريع تحت التنفيذ البالغ 440,200 دينار والذي يمثل كلفة التصاميم ومصاريف أخرى متعلقة بعدد من المشاريع في قائمة الدخل الشامل، وذلك لان المجموعة غير قادرة على استكمال هذه المشاريع في المستقبل.
3. كما هو مبين في إيضاح (7) تتضمن القوائم المالية المرفقة استثمارات في الشركات الحليفة بمبلغ 7,792,672 دينار حيث انه:
 - لم يتم تزويدنا بدراسة حول التدني في قيمة الاستثمار في الشركات الحليفة وذلك لوجود مؤشرات للتدني وبالتالي لم نتحقق من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة.
 - لم تقم المجموعة بتسجيل حصتها من نتائج أعمال الشركات الحليفة بما يتعارض مع معايير التقارير المالية الدولية. وذلك لعدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركات
 - لم نتسلم تاييدات حول عدد الحصص المملوكة (نسبة الملكية) في تلك الشركات.
4. لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كلفتها 18,242,605 دينار كما في 31 كانون الأول 2018 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية، كما اننا لم نتحقق من ملكية الشركة لتلك الاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2018، وبالتالي لم نتحقق من وجود رهونات أو حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات.
5. يمثل بند دفعات على حساب شراء أراضي عوائد إعادة تنظيم أراضي بمبلغ 1,250,000 دينار، إن قدرة الشركة على استرداد هذه المبالغ تعتمد على استكمال شراء الأراضي والمباشرة بالمشروع المتعلق بها واستكمالها وبيعها علماً بأن مجلس الإدارة اتخذ قراراً بالسير بالاجراءات القانونية اللازمة لتحقيق هذا المبلغ اصولياً من امانة عمان الكبرى.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

اساس الرأي المتحفظ (تابع)

- 6- يتضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمار المجموعة في شركة الباحة للاستثمارات بمبلغ 2,000,000 دينار والتي تستثمر في مشروع ابراج مارينا - دبي. لم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار، وبالتالي لم نتضمن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة. هذا وقد قامت شركة الباحة للاستثمارات بتفويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لضمان حق الشركة. وتم خلال عام 2014 تسجيل قضية لدى المحاكم المختصة بالأمارات العربية المتحدة. ولا تزال القضية والإجراءات المتعلقة بها منظورة لدى المحاكم المختصة في دولة الامارات العربية المتحدة.
- 7- لم تقم الشركة بالاعتراف باحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل وفقا لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية بسبب الانخفاض الدائم والمستمر لتلك الموجودات المالية.
- 8- كما هو مبين في إيضاح (11) حول القوائم المالية الموحدة، قامت الشركة بالمساهمة في تأسيس شركة مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة بنسبة 31%، ولم تستكمل الشركة إجراءات تأسيسها حتى تاريخه، هذا ولم نتحقق من امكانية استرداد الشركة لحصتها، كما انه لم يتم أخذ مخصصات كافية لذلك.
- 9- لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بأرصدة الذمم المدينة والتي بلغ رصيدها 125,867 دينار كما في 31 كانون الأول 2018 كما انه لم يتم أخذ مخصصات كافية لتدني تلك الذمم.
- 10- لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 17,357,704 دينار كما في 31 كانون الأول 2018، وبالتالي لم نتضمن من التأكد من صحة هذه الأرصدة كما انه لم يتم اخذ المخصصات الكافية لتدني تلك الذمم المستحقة على جهات ذات العلاقة.
- 11- لم يتم تزويدنا بالتأييدات البنكية لأرصدة البنوك وأرصدة القروض المستحقة للبنوك التي تتعامل معها الشركة وإسناد القرض كما في 31 كانون الأول 2018، وبالتالي لم نتضمن من التأكد من صحة هذه الأرصدة.
- 12- لم تقم المجموعة باحتساب الفوائد المستحقة على أسناد القروض كما في 31 كانون الأول 2018 والتي تم تسجيل قضايا من قبل البنوك المانحة بخصوصها، وبالتالي لم نتضمن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة. وذلك نظرا لقيام أمين الاصدار بتسجيل قضية قانونية ضد الشركة لتعثرها في سداد التزاماتها تجاه اسناد القرض.
- 13- لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالذمم الدائنة والبالغة 226,350 دينار والذمم المستحقة لجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 2,501,886 دينار كما في 31 كانون الأول 2018.
- 14- تتضمن الحسابات الدائنة الأخرى (أمانات مساهمين، مصروفات مستحقة، أمانات ضمان إجتماعي، أمانات ضريبة دخل، فوائد قروض مستحقة الدفع، أمانات أخرى لشركة ارض الطنيب، وذمم موظفين، ذمم اعضاء مجلس ادارة) بمبلغ 4,534,647 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2018. لم نستطع الحصول على تأكيدات خاصة بصحة هذه الأرصدة.
- 15- لم تقم الشركة بتكوين مخصص مقابل الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية، وفقا للحكم الصادر من محكمة التمييز في إحدى القضايا المقامة على الشركة بالزام الشركة بمبلغ 6,834,760 دينار بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام (إيضاح 28) ، علما ان المبلغ المحكوم فيه وارد في القوائم المالية تحت بند دفعات على حساب زيادة رأس المال (إيضاح 15) .
- 16- تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة اعتماد على القوائم المالية المعدة من ادارة الشركة والتي لم يصدر لها قوائم مالية مدققة كما في 31 كانون الاول 2018.
- 17- لم يتم تزويدنا بكتاب من محامي الشركة او من الادارة حول الوضع القانوني للشركة مع الغير (القضايا المقامة على الشركة والقضايا المقامة من الشركة على الغير) كما في 31 كانون الأول 2017، وبالتالي لا يمكن تحديد اثر ذلك على القوائم المالية.
- 18- لم تقم الشركة بتزويدنا ببيان ضرائب من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لمعرفة الوضع الضريبي للشركة كما في 31 كانون الاول 2018 وبالتالي لا يمكن تحديد اثر ذلك على القوائم المالية.
- 19- لم تقم الشركة بتزويدنا بالاحداث اللاحقة لتاريخ اعداد القوائم المالية وللفترة من 1 كانون الثاني 2019 حتى تاريخ تقريرنا 16 شباط 2023 وبالتالي لا يمكن تحديد اثر ذلك على القوائم المالية.

اساس الرأي المتحفظ (تابع)

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة. اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية وفقاً لمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين، بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات. في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ حول التدقيق.

فقرة تأكيدية:

تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الأول 2018 غير مسجلة باسم المجموعة تفصيلها كما يلي:

أ- أرض الشونة الجنوبية بمبلغ 1,661,108 دينار وهي مملوكة من قبل رئيس مجلس الإدارة السابق (هيثم الدحلة) بموجب وثيقة تخصيص كون أراضي الغور لا يوجد بها سندات تسجيل. وقد تم رهن هذه القطعة لصالح الشركة. تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الأول 2018 غير مسجلة باسم المجموعة تفصيلها كما يلي:

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

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهرياً.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية موحدة، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

إن الإدارة مسؤولة عند إعداد القوائم المالية الموحدة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار، والافصاح عندما ينطبق ذلك عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، ان وجد.

ان الاخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريه إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة.

- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم يقين جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود يقين جوهري، فانه يتطلب من ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الافصاحات.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

- تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف رأس مال الشركة في كلتا الحالتين.
- تجاوزت الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف رأس مال الشركة في كلتا الحالتين.
- تحتفظ شركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة المحدودة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2018 . وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها بعد الأخذ في الاعتبار الأمور المذكورة أعلاه في فقرة أساس الرأي المتحفظ والفقرة التوكيدية.

التاريخ: 16 شباط 2023

شركة العباسي وشركاه
(عضو مستقل في مور العالمية)



حسن أمين عثمان
إجازة رقم (674)



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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2018

2017	2018	الايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
21,407	9,079	5	الممتلكات والمعدات - بالصافي
440,200	440,200	6	مشاريع تحت التنفيذ
7,792,672	7,792,672	7	الاستثمار في الشركات الحليفة
18,242,605	18,242,605	8	استثمارات عقارية
1,250,000	1,250,000	9	دفعات على حساب شراء اراضي
2,091,807	2,090,480	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
615,960	615,960	11	دفعات على حساب استثمار في شركات
30,454,651	30,440,996		مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
102,310	99,010	12	الذمم المدينة - بالصافي
17,360,704	17,357,704	127	ذمم اطراف ذات علاقة مدينة
5,266	5,266	13	الحسابات المدينة المتنوعة
10,552	10,574	14	النقد في الصندوق ولدى البنوك
17,478,832	17,472,554		مجموع الموجودات المتداولة
47,933,483	47,913,550		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
40,000,000	40,000,000	15	رأس المال
12,745,095	12,745,095	15ب	دفعات على حساب زيادة رأس المال
803,426	803,426	16	الاحتياطي الاجباري
26,404	26,404	17	الاحتياطي الاختياري
(2,560,461)	(2,561,788)	18	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
258,299	258,299		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية- شركات حليفة
(47,965,022)	(48,313,807)	19	(الخصائر المتراكمة) في نهاية السنة
3,307,741	2,957,629		صافي حقوق الملكية
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
204,870	226,350		الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	20	شيكات مستحقة الدفع
8,727,661	8,727,661	21	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	22	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	27 ب	ذمم أطراف ذات علاقة دائنة
771,510	771,510	23	مخصص ضريبة الدخل
4,225,948	4,534,647	24	الحسابات الدائنة المتنوعة
44,625,742	44,955,921		مجموع المطلوبات المتداولة
47,933,483	47,913,550		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

2017 دينار اردني	2018 دينار اردني	الايضاح	
(99,386)	(336,457)	25	المصاريف الادارية والعمومية
(15,745)	(12,328)		استهلاكات
(34,256)	-		حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
(149,387)	(348,785)		(خسارة) السنة
بنود الدخل الشامل			
(44,504)	(1,327)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(193,891)	(350,112)		مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.004)	(0.009)	26	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

البيان	إحتياطي القيمة					الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017
	الصافي	في نهاية السنة المتراكمه	العائلة للموجودات المالية - الشركات الحليفة	إحتياطي القيمة للعائلة للموجودات المالية	الاحتياطي الاختياري	
رأس المال	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017
علاوة الاصدار	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	(خسارة) السنة
التغير في القيمة العادلة	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	التغير في القيمة العادلة
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2018	40,000,000	48,313,807	258,299	(2,602,888)	26,404	40,000,000
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016	40,000,000	(47,815,635)	258,299	(2,515,957)	26,404	40,000,000
(خسارة) السنة	-	(149,387)	-	-	-	-
التغير في القيمة العادلة	-	-	-	(44,504)	-	-
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017	40,000,000	(47,965,022)	258,299	(2,560,461)	26,404	40,000,000

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

2017 دينار اردني	2018 دينار اردني	الايضاح
		<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>
(149,387)	(348,785)	(خسارة) السنة
		التعديلات-
34,256	-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الحليفة
15,745	12,328	استهلاكات
(99,386)	(336,457)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
		<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
4,200	6,300	ذمم مدينة
101,540	-	ذمم اطراف ذات علاقة
-	-	الحسابات المدينة المتنوعة
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
12,996	21,480	ذمم دائنة
-	-	مخصص ضريبة الدخل
(14,534)	308,699	الحسابات الدائنة المتنوعة
4,816	22	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
-	-	الاستثمار في الشركات الحليفة
-	-	صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
-	-	قروض
-	-	دفعات على حساب زيادة رأس المال
-	-	صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الأنشطة التمويلية
4,816	22	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
5,736	10,552	النقد في بداية السنة
10,552	10,574	النقد في نهاية السنة

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- تأسيس الشركة وغاياتها

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

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

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

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 16 شباط 2023، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين

2- أسس اعداد القوائم المالية

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

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

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

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة العرب للتنمية العقارية (الشركة) والشركات التابعة لها التالية (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) كما في 31 كانون الأول 2018:

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

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

3- استخدام التقديرات

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

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

تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .
تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل .
يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .
تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل للسنة

السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة (31 أول كانون الثاني 2017) :

- ممتلكات ومعدات

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

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

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

- مشاريع تحت التنفيذ

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

- استثمار في شركات حليفة

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

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

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

- الاستثمارات العقارية

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

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

- الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.

- القيمة العادلة

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

- التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني. يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:
تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة: بناءً على الفرق بين صافي القيمة الدفترية وتقدير التدفقات النقدية المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

- التدني في قيمة شركات حليفة

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

- القروض وإسناد القرض

يتم تسجيل القروض وإسناد القرض مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها التكاليف المباشرة المتعلقة بها ويعاد تقييمها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.
يتم قيد الفوائد على القروض وإسناد القرض كمصروف خلال الفترة التي استحققت بها والتي تغطي فترة السماح إذا وجدت.

- ذمم دائنة ومستحقات

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

- المخصصات

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

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

- إثبات الإيراد

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل منافع ومخاطر الملكية إلى المشتري وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تحقق إيرادات بيع الوحدات السكنية عندما تنتقل السيطرة ومخاطر ومنافع الملكية إلى المشتري (عند اتمام عملية الانشاء وتسليم الوحدات السكنية إلى المشتري). يتم اثبات توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات. إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبة المؤجلة. يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم امكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

- المعاملات بالعملة الأجنبية

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

5- المتكاثات والمعدات - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

البيان

	دينار أردني	سيارات	دينار أردني	اجهزة كمبيوتر	دينار أردني	اجهزة مكتبية وكهربائية	دينار أردني	الاثاث والمفروشات	دينار أردني
المجموع									
دينار أردني		دينار أردني		دينار أردني		دينار أردني			
277,224	28,950	38,660	30,362	179,252					
-	-	-	-	-					
277,224	28,950	38,660	30,362	179,252					
255,817	28,950	37,325	30,357	159,185					
12,328	-	-	0	12,328					
268,145	28,950	37,325	30,357	171,513					
9,079	-	1,335	5	7,739					
21,407	-	1,335	5	20,067					

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

التكلفة في بداية السنة

اضافات السنة

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

اضافات السنة

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2018

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2017

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند البالغ قيمته 440,201 دينار كما في 31 كانون الاول 2018 كلفة التصاميم والمصاريف الاخرى لعدد من المشاريع تم وقف العمل بها .

7- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتألف هذا البند مما يلي :

نسبة الملكية %	2018 دينار اردني	2017 دينار اردني	
25%	1	1	شركة بيت الاعمال العقاري
30.50%	63,406	63,406	شركة ميادين للاستثمارات
40%	3,173,020	3,173,020	شركة بولاريس للاستثمار
27.71%	4,507,088	4,507,088	شركة امان للاوراق المالية
50%	49,157	49,157	شركة سوسنة العرب للفنادق
	7,792,672	7,792,672	المجموع

وفيما يلي حصة الشركة من (خسائر) الشركات الحليفة

اسم الشركة	رصيد اول السنة	حصة الشركة من ارباح أو خسائر الشركات الحليفة	رصيد نهاية السنة
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
شركة بيت الاعمال العقاري	1	-	1
شركة ميادين للاستثمارات *	63,406	-	63,406
شركة بولاريس للاستثمار **	3,173,020	-	3,173,020
شركة امان للاوراق المالية *	4,507,088	-	4,507,088
شركة سوسنة العرب للفنادق **	49,157	-	49,157
المجموع	7,792,672	-	7,792,672

** لم تقم الشركة بتسجيل حصتها من ارباح أو خسائر الاستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الاول 2018 وذلك لعدم توفر القوائم المالية لهذه الشركات

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

8- استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
18,242,605	18,242,605
18,242,605	18,242,605

اراضي

الرصيد بداية السنة

الرصيد نهاية السنة

خلال عام 2010 و 2011 قامت المجموعة بما يلي

* تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الاول 2018 غير مسجلة باسم المجموعة تفصيلها كما يلي:

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

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

* ان الاستثمارات العقارية اراضي ولبالغ قيمتها الدفترية 18,242,605 دينار كما في 31 كانون الاول 2017 مرهونة لصالح البنوك وذلك مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة للشركة وشركة بولاريس (شركة حليفة) وشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون. تم خلال عام 2014 تبليغ الشركة بالقضية المرفوعة من قبل بنك لبنان والمهجر على شركة بولاريس وعلى كفلاء قرض شركة بولاريس، وقد صدر حكم قضائي على شركة بولاريس وكفلاء القرض ومنهم المجموعة والزامهم بدفع قيمة القرض بالتكافل والتضامن وتم التنفيذ على الضامانات الموضوعة ضمانا للقرض .

9- دفعات على حساب شراء اراضي

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

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

10- الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل الاخر

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
50,707	8,280	اسهم مدرجة في بورصة عمان
2,025,000	2,025,000	اسهم في شركات غير مدرجة
2,075,707	2,033,280	المجموع
(25,000)	(25,000)	تدني موجودات مالية
2,050,707	2,008,280	المجموع

11- دفعات على حساب استثمار في شركات

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
319,400	319,400	شركة بيت الاعمال العقاري
615,960	615,960	شركة ارض الطنيب تحت التأسيس *
935,360	935,360	المجموع
(319,400)	(319,400)	مخصص تدني شركة بيت الاعمال العقاري
615,960	615,960	الصافي

* قامت المجموعة خلال العام 2010 بتوقيع اتفاقية مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة (مساهم) تم من خلالها الاتفاق على تأسيس شركة محدودة المسؤولية بحيث تكون مساهمة الشركة متمثلة بقطعة أرض وتكون مساهمة الشركة الخليجية متمثلة أيضاً بقطعة أرض. قامت المجموعة بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة الخليجية خلال العام 2010 وقد نتج عن ذلك ربح بمبلغ 174,077 دينار والذي يمثل الفرق بين قيمة الأرض العادلة البالغة 615,960 دينار وكلفتها. هذا وحسب الإتفاقية، تبلغ حصة المجموعة من الشركة المنوي تأسيسها 31%. علماً انه لم يتم استكمال تأسيس الشركة حتى تاريخه. علماً أن هذا الاستثمار يقابله أمانات بقيمة 932,000 دينار كما هو مبين في ايضاح رقم 24.

12- الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
128,667	125,367	ذمم مدينة
(26,357)	(26,357)	ينزل : مخصص تدني
102,310	99,010	الصافي

13- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
4,368	4,368	امانات ضريبة الدخل
898	898	تأمينات مستردة
5,266	5,266	المجموع

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

14- نقد في الصندوق ولدى البنوك
يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
4,200	3,922
6,352	6,352
10,552	10,274

الصندوق العام
حسابات جارية لدى البنوك
المجموع

15- رأس المال

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

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
6,894,305	6,894,305
1,000,000	-
4,632,850	4,632,850
1,217,940	1,217,940
13,745,095	12,745,095

ب- دفعات على حساب زيادة رأس المال

الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
شركة واحة الخليج (ايضاح 28)
محمد عبدالله احمد الخيال ال علي
عثمان محمد شريف
المجموع

16- الاحتياطي الاجباري

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

17- احتياطي اختياري

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

18- احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
(2,515,957)	(2,560,461)
(44,504)	(1,327)
(2,560,461)	(2,561,788)

الرصيد في بداية السنة
صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

19- (الخسائر) المتراكمة في بداية السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018
دينار اردني	دينار اردني
(47,815,635)	(47,965,022)
(149,387)	(348,785)
(47,965,022)	(48,313,807)

(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
(خسارة) السنة
(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

20- الشيكات المستحقة الدفع

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
15,718,867	15,718,867	شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية*
975,000	975,000	امانة عمان الكبرى
16,693,867	16,693,867	المجموع

يمثل هذا المبلغ المتبقي اعلاه من قيمة شيكات مؤجلة الدفع لصالح شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية (شركة ذات علاقة) بمبلغ 30,403,768 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 وذلك عن شراء أراضي في مشروع مدينة المشتى الصناعية،

خلال عام 2010 و 2011 قامت المجموعة بما يلي:

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

21- أقساط قروض مستحقة

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
6,397,268	6,397,268	بنك الاسكان للتجارة والتمويل (20 ب)
616,989	616,989	البنك الاردني الكويتي (20 ج)
1,104,730	1,104,730	بنك المال الاردني (20 د)
608,674	608,674	البنك الاهلي الاردني (20 هـ)
8,727,661	8,727,661	المجموع

ب- بنك الإسكان للتجارة والتمويل

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

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

ج- البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة خلال شهر آذار 2007 على قرض بمبلغ 2,000,000 دينار من البنك الأردني الكويتي وبسعر فائدة 9.75% يسدد هذا القرض دفعة واحدة بتاريخ أول آذار 2008. تم منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض لصالح البنك بمبلغ 1,000,000 دينار ورهن 300,000 سهم من أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون و 864,228 سهم من إستثمارات الشركة في أسهم مجموعة أوفتك. قامت الشركة خلال عام 2008 بتسديد 10% من مبلغ القرض البالغ 2,000,000 دينار وإعادة جدولته ليستحق في شهر آذار 2009. وقد تم جدولة رصيد هذا القرض البالغ 1,000,000 دينار خلال عام 2009 بحيث يسدد على 12 قسط ربع سنوي ابتداءً من 30 أيلول 2010، هذا ولم تقم الشركة بسداد الدفعة والفائدة التي استحققت على هذا القرض بتاريخ 31 كانون الأول 2010. تم تعديل الضمانات الممنوحة على هذا القرض بحيث أصبحت تتمثل في رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض بمبلغ 1,000,000 دينار. هذا وقد تم خلال عام 2011 رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ.

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

د- بنك المال الأردني

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

حصلت الشركة خلال شهر أيلول 2007 على قرض دوار بمبلغ 3,000,000 دينار من بنك المال الأردني. يتم تسديد الدفعات المسحوبة بعد ستة شهور من تاريخ السحب. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 5٪ كما في 31 كانون الأول 2009.

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

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

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

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

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

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

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

هـ البنك الأهلي الأردني

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

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

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

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

22- اسناد القرض

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
11,500,000	11,500,000	اسناد القرض
11,500,000	11,500,000	المجموع

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

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

23- ضريبة الدخل

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
771,510	771,510	الرصيد في بداية السنة
-	-	المكون خلال السنة
-	-	المدفوع خلال السنة
771,510	771,510	الرصيد في نهاية السنة

- قامت الشركة بالتوصل إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل لغاية عام 2006.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركة عن الأعوام 2009 و 2010 و 2011 ضمن المدة القانونية ولم تقم الدائرة بالتدقيق على حسابات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.
- لم يتم احتساب مخصص لضريبة الدخل للشركة والشركات التابعة لعام 2017 وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.
- * هناك قضية مرفوعة من قبل دائرة ضريبة الدخل على الشركة تتعلق بضريبة الدخل لعامي 2007 و 2008 وقد صدر قرار محكمة التمييز حسب كتاب المستشار الضريبي بتاريخ 22 اذار 2016 و المتضمن الزام الشركة بدفع ضريبة دخل 122,320 دينار عن عام 2007 وضريبة دخل 649,190 دينار عن عام 2008

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

24- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
685,864	685,864	امانات المساهمين
57,431	267,766	مصاريف مستحقة
99,725	113,178	امانات ضريبة الدخل والضمان الاجتماعي
2,269,858	2,269,858	فوائد مستحقة الدفع
932,000	932,000	امانات اخرى _ شركة ارض الطنيب *
78,482	140,892	ذمم موظفين
91,366	113,867	ذمم اعضاء مجلس ادارة
11,222	11,222	اخرى
4,225,948	4,534,647	المجموع

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

25- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
48,200	57,800	رواتب وأجور ومكافآت
5,985	6,783	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
21,600	26,100	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
10,000	10,338	اشتراكات حكومية
10,000	10,000	ايجارات
1,740	202,240	أتعاب مهنية
600	550	بريد وهاتف
-	3,000	مصاريف قضايا
-	2,400	بدل تنقلات
1,261	17,246	اخرى
99,386	336,457	المجموع

(26) حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2017	2018	
دينار اردني	دينار اردني	
(149,387)	(348,785)	(خسارة) السنة
40,000,000	40,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(0.004)	(0.009)	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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

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

27- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

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

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

2017	2018	طبيعة العلاقة	أ- مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
دينار اردني	دينار اردني		شركة بولاريس
7,781,127	7,781,127	شركة حليفة	شركة ميادين للاستثمارات *
4,263,850	4,263,850	شركة حليفة	شركة المستثمرون العرب المتحدون
2,445,347	2,445,347	مساهم	الشركة المتناسقة للاستثمار
2,000,000	2,000,000	شركة مساهم بها من قبل هيثم الدحلة	الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
59,544	59,544	مساهم	شركة واحة الخليج للاستثمار والادارات العقارية
714,212	714,212	مساهم	شركة الباحة للاستثمارات
8,606	8,606	شركة مستثمر بها	هيثم الدحلة
3,136	3,136	رئيس مجلس الادارة السابق	شركة المستثمرون والشرق العربي الصناعية العقارية
73,534	73,534		اخرى
11,348	11,348		الاجمالي
17,360,704	17,360,704		

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

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

2017	2018	مملوكة للمستثمرون العرب المتحدون	ب- مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقة
دينار اردني	دينار اردني		شركة الاصول للاستثمارات والخدمات المالية
2,454,048	2,454,048	شركة حليفة	شركة سوسنة العرب للفنادق
47,838	47,838		الاجمالي
2,501,886	2,501,886		

ج- ضمان قرض الشركة الحليفة

قامت الشركة بضمان قرض شركة بولاريس للاستثمار الممنوح من قبل بنك لبنان والمهجر البالغ 84,953,000 دينار عن طريق رهن 4 مليون سهم من استثمار الشركة في اسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون ، بالإضافة الى رهن اراضي بقيمة 9,371,985 دينار ، تم خلال العام 2014 تبليغ الشركة بالقضية المرفوعة من قبل بنك لبنان والمهجر على شركة بولاريس وعلى كفلاء قرض بولاريس.

وقد صدر حكم قضائي على شركة بولاريس وكفلاء القرض ومنهم المجموعة والزاهم بدفع قيمة القرض بالتكافل والتضامن وتم التنفيذ على الضمانات الموضوعة ضمانا للقرض .

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

28- القضايا المرفوعة على الشركة

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة على الشركة :

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

- هناك قضية رقم (2796 / 2011) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة القرض البالغ 7,669,921 دينار وقد صدر قرار بالزام الشركة بقيمة المطالبة ، وتم استئناف القرار من قبل الشركة لدى محكمة استئناف عمان تحت الرقم 8772 / 2012 وقد قررت محكمة الاستئناف تكليف الشركة بدفع فرق رسم بخصوص الحجز التحفظي ولعدم رغبة الشركة بدفع تلك الرسوم فتم اسقاط الاستئناف اسقاط مؤقت .
- هناك قضية رقم (3460 / 2011) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة اسناد القرض البالغ 12,342,144 دينار وقد صدر قرار محكمة البداية بالزام الشركة بقيمة سندات القرض البالغة 12,342,144 دينار ، وفامت الشركة باستئناف القرار لدى محكمة الاستئناف تحت الرقم 2602 / 2014 وقد اكتسب الحكم من الدرجة القطعية.

*** القضايا المرفوعة على الشركة من شركة المستثمرون الصناعية والعقارية**

- هناك شكوى رقم (13095 / 2012) مرفوعة من شركة المستثمرون الصناعية والعقارية وموضوعها المطالبة بقيمة شيكات لا يقابلها رصيد بمبلغ 18,964,935 دينار ولا زالت القضية منظورة امام المحكمة.
- وحسب كتاب محامي الشركة ان الشركة بحاجة الى اثبات ان الارض موضوع الشيكات لم تسجل باسم شركة العرب للتنمية العقارية، وبذات الوقت ان هذه الارض بيعت الى طرف اخر وان الشكوى كيدية ولدينا من الوقائع والمستندات ما يثبت ذلك لاقامة دعاوي مدنية وجزائية ودعوى محاسبية
- هناك شكوى رقم (130325 / 2012) مرفوعة من شركة المستثمرون الصناعية والعقارية وموضوعها المطالبة بقيمة شيكات مرتجعة بمبلغ 669,058 دينار والتي تمثل قيمة اراضي مباعه من المدعى الى المدعى عليها ، الا ان هذه الاراضي لم تسجل باسم المدعى عليها ولا زالت الدعوى منظورة امام المحكمة.

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

- هناك دعوى حقوقية رقم 364/2012 مرفوعة من شركة واحة الخليج للمطالبة بمبلغ مليون دينار والفوائد وتعويض بمبلغ مليون دينار ، وقد قامت الشركة بتقديم ادعاء بالتقابل للمطالبة بمبلغ 796,189 دينار بتاريخ 6/11/2012 وما زالت الدعوى منظورة امام المحكمة
- تم خلال عام 2016 عمل تسوية مع شركة واحة الخليج على دفعات زيادة راس المال على النحو الاتي (تسجيل مبلغ 600,000 دينار اردني في شركة ميادين وذلك بتحويل المبلغ من جاري شركة العرب للتنمية العقارية الى جاري شركة واحة الخليج في حسابات شركة ميادين وذلك عن طريق حوالة حق مشروطة بتحصيل مبالغ القضية المرفوعة في الامارات على الشركة الخليجية ، اما في حالة لم يتم تحصيل المبالغ من شركة ميادين وذلك لتعذر شركة ميادين في الدفع يتم الرجوع الى شركة العرب للتنمية العقارية . ونتج عن التسوية ربح مقداره 400,000 دينار

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

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

*** القضايا المرفوعة على الشركة من الشركة الخليجية للاستثمارات العامة**

- هناك قضية رقم 2015/3755 مرفوعة من الشركة الخليجية للاستثمارات العامة على الشركة لدى محكمة بداية حقوق عمان موضوعها مطالبة مالية ومطالبة ببديل عطل وضرر بقيمة 10,497,250 دينار.
- صدر حكم من محكمة التمييز في احدى القضايا المقامة على الشركة بالزام الشركة بمبلغ 6,834,760 دينار بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام

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

29- **المخاطر المالية**

تتعرض الشركة نتيجة للأدوات المالية التي تستخدمها الى المخاطر التالية:

مخاطر السوق

• **مخاطر تحويل العملات**

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

• **مخاطر أسعار الفائدة**

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

• **مخاطر الائتمان**

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

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

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

• **مخاطر السيولة**

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

31 كانون الأول 2018		
أقل من سنة	المجموع	
دينار اردني	دينار اردني	
226,350	226,350	الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	شيكات مؤجلة الدفع
8,727,661	8,727,661	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	ذمم أطراف ذات علاقة
771,510	771,510	مخصص ضريبة الدخل
4,534,647	4,534,647	الحسابات الدائنة المتنوعة
44,955,921	44,955,921	المجموع
31 كانون الأول 2017		
أقل من سنة	المجموع	
دينار اردني	دينار اردني	
204,870	204,870	الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	شيكات مؤجلة الدفع
8,727,661	8,727,661	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	ذمم أطراف ذات علاقة
771,510	771,510	مخصص ضريبة الدخل
4,225,948	4,225,948	الحسابات الدائنة المتنوعة
44,625,742	44,625,742	المجموع

30- **ارقام المقارنة**

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