



للإستثمارات العقارية

Real Estate

التاريخ: 2016/03/27

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.

تحية طيبة وبعد ،،،

التزاما بتعليمات الإفصاح المعمول بها، نرفق لكم البيانات المالية المدققة لشركتنا للسنة المالية المنتهية بتاريخ

2015/12/31، كما ونرفق لكم قرص مدمج يحتوي على التقرير السنوي لمجلس الإدارة والبيانات المالية للشركة

للعام 2015 .

كما يرجى التكرم بالعلم بأنه تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي لشركتنا في تمام الساعة الحادية عشر

والنصف من صباح يوم الأحد الموافق 2016/04/24 في فندق أياس الكائن في شارع المدينة المنورة - مقابل

الخطوط الجوية السعودية ، وذلك لمناقشة جدول الأعمال المدرج في الدعوة الموجهة لمساهمي الشركة والمرفق

نسخة عنه .

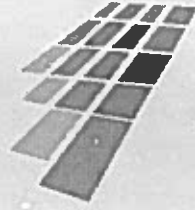
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

المدير المالي بالوكالة

عمر كريم الكركي

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٨ آذار ٢٠١٦
الرقم المتسلسل: ١٣٨٤
رقم الملف: ٣١٠٠٨
الجهة المختصة: الإدارة العامة

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



ArabEast Investment for **Real Estate**
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

تقرير مجلس الإدارة السنوي الثاني عشر
عن السنة المنتهية في 2015/12/31

2015

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة

مجلس الادارة :

- | | |
|------------------------|--|
| رئيس مجلس الادارة | 1. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي |
| نائب رئيس مجلس الادارة | 2. شركة تطوير العقارات م.ع
ويمثلها / السيد سالم احمد جميل الخزاعلة |
| عضو | 3. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / عبد الوهاب عبدالله سليمان العداسين |
| عضو | 4. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م
ويمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاة اعتباراً من 2015/05/06
ويمثلها السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض لغاية 2015/05/05 |
| عضو | 5. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع
ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار |

مدققو الحسابات

السادة / المهنيون العرب – مستشارون ومحاسبون قانونيون
(اعضاء في جرائنت ثورنتون)

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي الثاني عشر للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2015/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2016. واسمحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

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

أيها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأيّة مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما أن الشركة استطاعت تخفيض إجمالي القروض بنسبة بلغت 60% وتخفيض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 37% كما أيضاً تقوم إدارة الشركة بتوحيد وإفراز الأراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها وتم بيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية أعمال ونشاطات الشركة وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم الاستمرار في العمل على تنظيم الأراضي المملوكة للشركة وشركاتها التابعة وإفرازها بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وتحقيق عائداتها الاستثمارية وبما يتماشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق ، وتم حسب قرار الهيئة العامة للشركة المنعقدة بتاريخ 2015/04/29 التي أصدرت قراراً بتفويض مجلس إدارة الشركة باتخاذ ما يراه مناسباً بخصوص تدني استثمار الشركة في بعض الاستثمارات العقارية وتدني استثمار الشركة في الشركات الزميلة فقد تم اثبات خسائر تقييم الموجودات العقارية في الشركة وشركاتها التابعة والحليفة حسب تعليمات هيئة الأوراق المالية وتحفظ المدقق الخارجي على هذا التدني .

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

وختاماً ، فأبني وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وتقهم المتواصلة لما فيه مصلحة الشركة ، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والممداد للقيام بواجباتنا لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها في ظل حضرة صاحب الجلالة المعظم المفدى حفظة الله .
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة
نايل الزعبي

تقرير مجلس الإدارة

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

1- أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات .

وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

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

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

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

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2015/12/31 مبلغ (25,323,968) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (22,082,789) دينار ، وإيضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (3,223,237) دينار ، وإيضاً استثمار في شركة حليفة بمبلغ (8,318) دينار ، وإيضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (9,624) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

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

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

2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

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

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

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

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

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

7- شركة الانصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

ب- الشركات الحليفة للشركة وعددها (10) شركات:

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

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

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

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

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

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

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

6- شركة المكنان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

7- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

8- شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

9- شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

10- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

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

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات الطبية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / نابل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. ممثل شركة للعلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / سالم احمد جميل الفزاعلة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة تطوير للعقارات م.ع.	نائب الرئيس	بكالوريوس حقوق (1985)	عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العنسين مواليد عام 1953 م. عضو اعتباراً من 2013/09/19 ممثل شركة للعلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس حقوق (1977)	لا يوجد
4	السيد / خلدون حسين محمد النضاه مواليد عام 1966 م. ممثل شركة للعلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس لدارة عامة (1988)	عضو مجلس شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع
5	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . ممثل شركة الشرق العربي للاستشارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو ومسؤول عقاري وإداري	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / نابل محمد حمد الزعبي	1998 - 1990 عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية للمصرفية 1999 - 2007 مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 2004 - 2000 عضو هيئة تدريس في الشركة الأردنية الرائدة 2005 - 2000 عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2006 - 2000 عضو مجلس إدارة في شركة للخزف الأردنية 2007 - 2003 عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2010 حتى الآن رئيس هيئة المدبرين لشركة للخدمة للخدمات المالية
2	السيد / سالم احمد جميل الخزاعنة	1999 - 1988 محامي 1999 - 2003 مراقب عام الشركات 2003 - 2005 رئيس ديوان المحاسبة 2007 - 2005 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2008 - 2008 رئيس ديوان المظالم 2009 - 2008 وزير الدولة للشؤون القانونية 2011 - 2010 رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع 2010 حتى الآن عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان لودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان الحناصين	1980 - 1977 موظف في وزارة العدل وكاتب عدل عمان 1987 - 1980 مستشار قانوني لدى مؤسسات وشركات عبد المحسن التميمي / أرامكو / الخبر السعودية 1987 - 2013 عضو في نقابة المحامين الأردنيين محام مزاول لدى محكمة أمن الدولة ومحكمة الجنايات الكبرى ومحكمة استئناف ضريبية الدخل وكالة المحاكم النظامية الأردنية 2013 - 1990 عضو في جمعية المحامين الشرعية ومحام مزاول لدى المحاكم الشرعية الأردنية والمحاكم الكنسية في الأردن عضو سابق في عدة جمعيات خيرية عضو في لجنة المحكمين العرب مستشار قانوني لدى شركة عيسى ونفاع للهندسة والتمهيدات مستشار قانوني لدى شركة الملنصر للإسكان مستشار قانوني لدى شركة بيت أمر للإسكان المشاركة في مناقشات أبحاث قانونية لدى نقابة المحامين الأردنيين في أكثر من ثلاثين بحثاً المشاركة في دورات قانونية في تأمين الشركات المشاركة في دورات قانونية في أعمال التحكيم

4	السيد / خلدون حسين محمد للقضاء	1993 - 2005 2005 - 2005 2006 - 2005 2006 - 2006 2011 - 2006 2014 - 2011 2014 - 2012 2014 حتى الآن 2012 حتى الآن 2011 حتى الآن	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مساعد مدير دائرة الأرشيف الإلكترونية - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مساعد مدير دائرة رسم السياسات والدراسات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مدير مديرية للتدريب - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي مدير إدارة العمليات - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع مدير فرع شرق عمان - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي رئيس لجنة التنسيق في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع
5	السيد / سالم دياب حسن نصار	1981 - 1990 1990 - 1995 1995 - 2010 2005 - 2007 2006 حتى الآن 2012 - 2014	مدير مالي وإداري / مؤسسة متركيب للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الأردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع عضو هيئة متبرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع

ب- أسماء ورتب اشخاص الإدارة العليا وتبذة تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

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

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

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

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2015/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2014/12/31	النسبة
1	شركة الملا لإدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,420.025	%64.23	6,484,375	%64.87
2	شركة ليوان للأعمار	429,037	%4.29	429,037	%4.29
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	315,380	%3.15	315,380	%3.15
4	شركة تطوير العقارات م.ع	103,582	%1.04	103,582	%1.04

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

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

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

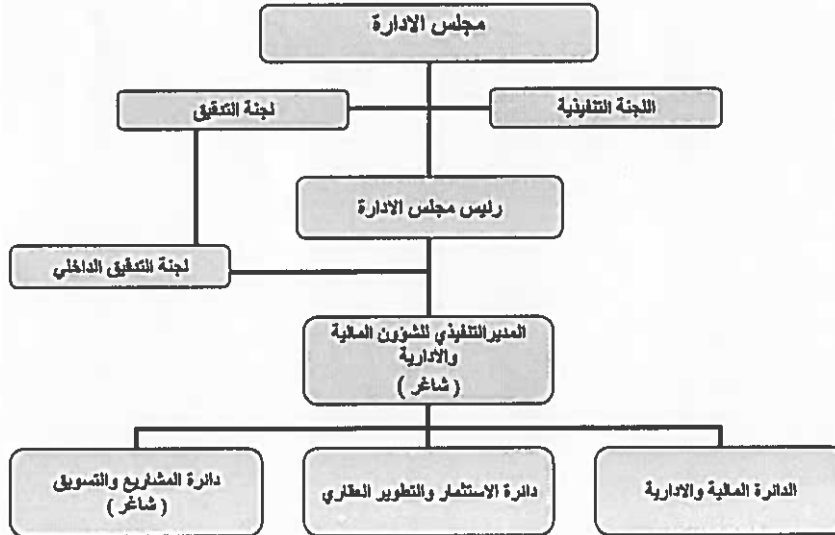
7- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين واللائحة:

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين واللائحة أو غيرها .
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .

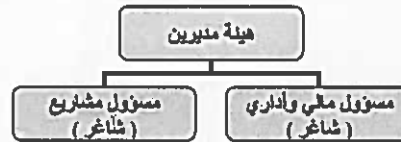
8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :

- لا يوجد 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 العالمية .

9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

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

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تتم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2015

10 - المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

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

11 - الاجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

تمكنت الشركة من تخفيض إجمالي القروض بنسبة بلغت 60% وتخفيض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 37% كما ايضا تقوم ادارة الشركة بتوحيد وفرز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها وتم بيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة إلتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب.

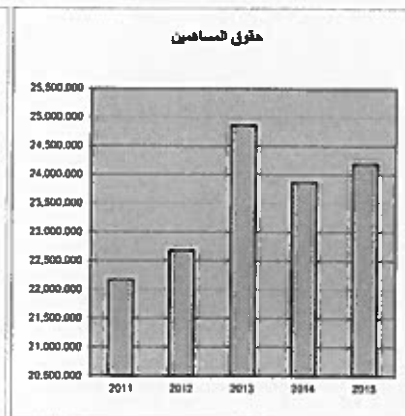
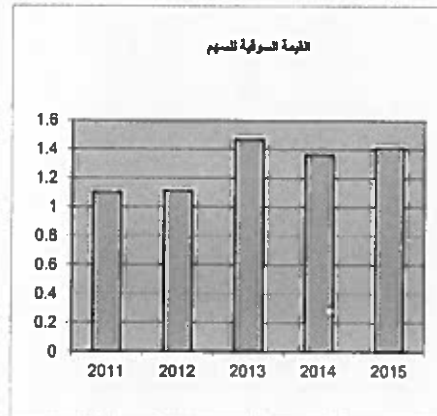
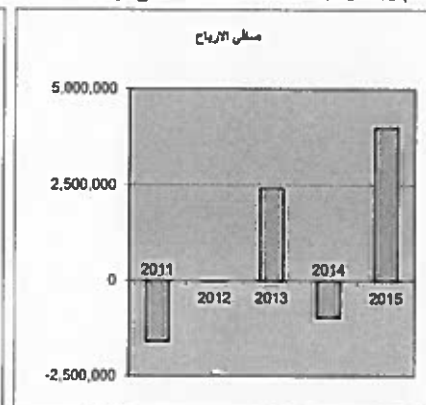
12 - الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2015 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي. باستثناء الاثر المالي الذي تم على تعديل البيانات المالية الافتتاحية لعام 2014 وبما يتناسب مع التعليمات والقوانين ذات العلاقة التي توجب الأخذ بالتكني في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية دون الزيادة ، حيث أن الهيئة العامة للشركة قررت في إجتماعها الذي عقد بتاريخ 2014/12/17 بالعدل عن عملية إنعماج الشركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع . حيث تم إثبات تدني إستثمار الشركة في بعض الشركات الزميلة بالإضافة إلى إثبات تدني إستثمار الشركة في بعض الإستثمارات العقارية ، وحسب نتيجة تقييم موجودات الشركة من قبل لجنة إعادة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة ، علماً بأن نتيجة إعادة التقدير الصادرة من اللجنة إظهرت حقوق مساهمي الشركة بقيمة (33,7) مليون دينار كما بتاريخ 2012/09/30 .

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

2011	2012	2013 محلة	2014 محلة	2015	البيان
(1,589,204)	(23,789)	2,415,582	(960,651)	3,990,998	صافي الارباح او (الخسائر)
-----	-----	-----	-----	-----	الارباح الموزعة
-----	-----	-----	-----	-----	نسبة الارباح الموزعة
53,447,301	53,099,989	45,170,777	43,976,369	39,960,555	الموجودات
22,169,762	22,677,797	21,423,565	20,423,334	24,187,932	صافي حقوق المساهمين
1.10	1.11	1.47	1.36	1.41	سعر أغلاق السهم *

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



14- تحليل المركز المالي و نتائج اعمال الشركة:

بلغت نتيجة اعمال الشركة لعام 2015 ارباحاً بقيمة 3,990,998 دينار ، ويوصي مجلس الإدارة الى الهيئة العامة بالموافقة على المخصصات والاحتياطات كما وردت في الميزانية ، ولعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي و نتائج اعمال الشركة .

البيان	2015	محللة 2014	محللة 2013	2012	2011
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	1.41	1.36	1.47	1.11	1.10
عائد السهم الواحد/ دينار	0.399	-0.096	0.242	-0.002	-0.159
عائد الارباح لسعر السهم	0.28	-0.07	0.16	-0.002	-0.140
القيمة الدفترية للسهم / دينار	2.42	2.04	2.14	2.27	2.22
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.58	0.67	0.69	0.48	0.50
اجمالي القيمة السوقية (ب الألف) دينار	14,094	13,594	14,694	11,095	10,995
تداول السهم / مرة	0.10	0.03	0.47	0.41	0.03
العائد على الموجودات %	0.10	-0.02	0.05	-0.0004	-3
العائد على حقوق المساهمين %	0.16	-0.05	0.11	-0.001	-7
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	1.99	2.35	2.24	-0.022	-2.11

تم تعديل البيانات المالية الإفتتاحية لعام 2014 وبما يتناسب مع التعليمات والقوانين ذات العلاقة التي توجب الأخذ بالتدني دون الزيادة ، نتيجة لقرار الهيئة العامة للشركة في اجتماعها الذي عقد بتاريخ 2014/12/17 بالعدول عن عملية إنماج الشركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع . حيث تم إثبات تدني إستثمار الشركة في بعض الشركات الزميلة بالإضافة إلى إثبات تدني إستثمار الشركة في بعض الإستثمارات العقارية ، وحسب نتيجة تقييم موجودات الشركة بتاريخ 2012/09/30 والذي تم من قبل لجنة إعادة التقدير المشكلة من قبل وزارة الصناعة والتجارة ، علماً بأن نتيجة إعادة التقدير إظهرت حقوق مساهمي الشركة بقيمة (33,7) مليون دينار بتاريخ .

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

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

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2015:

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

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2015/12/31	عدد الاسهم 2014/12/31
1	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد نائل محمد الزعبي	رئيس المجلس	الأردنية الأردنية	6,420,025 -----	6,484,375 -----
2	شركة تطوير المقارنات م.ع يمثلها السيد / سالم أحمد الخزاعة	نائب الرئيس	الأردنية الأردنية	103,582 -----	103,582 -----
3	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد عبد الوهاب عبد الله العداين	رئيس المجلس	الأردنية الأردنية	6,420,025 3,500	6,484,375 3,500
4	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاء	رئيس المجلس	الأردنية الأردنية	6,420,025 -----	6,484,375 -----
5	شركة للشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الأردنية الفلسطينية	315,380 -----	315,380 -----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

ب - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا :

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

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

ج - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا :

• لا يوجد أوراق مالية وشركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافأة عن عام 2015	إجمالي المزايا السنوية
1	السيد / نائل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	3,450	30,000	33,450
2	السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة	نائب الرئيس	3,450		3,450
3	السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداين	عضو	3,450		3,450
4	السيد / خلدون حسين محمد القضاء	عضو	2,450		2,450
5	السيد / منذر نعمان فايز أبو عوض	عضو	1,000		1,000
6	السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو	3,450		3,450

• رئيس مجلس الإدارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشركة (تشغور المنصب) ولم يتقاضى أي رواتب مقابل ذلك وإنما مكافأة عن عام 2015 مبلغ (30,000) كما هو أعلاه.

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	امانة سر مجلس لدارة	مكافاه	بدل اجازات	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / سالم دوياب حسن نصار	مسؤول عقاري وإداري	9,792	1,200	250	---	11,242
2	السيد / عمر كريم حماد الكركي	المدير المالي بالوكالة	11,520	---	750	231	12,501

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

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

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

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

بسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم مدين	دائن
المكمل للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,300,402	-
الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,014,016	-
جدة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	3,497,094	-
الإستثمارية المبنية للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	46,543	تمويلي	144,828	-
ثلاثة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,482,468	-
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,264,941	-
بلوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	3,440,116	-
أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	208,944	تمويلي	518,298	-
القطيب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,114,206	-
الشرق العربي للإستثمارات المالية ذ.م.م	شركة شقيقة	2,063,365	تمويلي	-	10,410,192
واجبة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	-	6,069
تطوير العقارات ذ.م.م	الشركة الأم	7,337,463	تمويلي	-	902,846
الملا لإدارة أصول الإستثمار ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	-	11,955
				13,776,369	11,331,062

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

21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2015 (9) اجتماعات .

اقرارات مجلس الادارة :

١- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتغيير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الادارة
السيد/ محمد الزبيدي

نائب رئيس مجلس الادارة
السيد/ سالم احمد جميل الخزاعلة

عضو
السيد/ عبد الوهاب عبد الله العلي

عضو
السيد/ خلدون حسين القضاة

عضو
السيد/ سالم دياب نصار

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2015

رئيس مجلس الادارة
السيد/ محمد الزبيدي

المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية
(شاعر)

المدير المالي بالموكالة
السيد/ عمر كرم الكرمي

• تم الاشارة الى ان رئيس مجلس الادارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية .

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

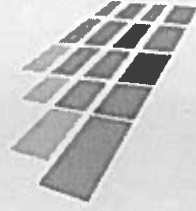
تم اعداد واعتماد نظام لحوكمة الشركات في الشركة وتقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية (العامة والأمرية) وجميع البنود الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

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

كلمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

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



ArabEast Investment for **Real Estate**
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

**البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2015
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين**

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة	
22	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
23	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2015
24	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
25	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
26	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
27	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
39 - 28	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

إن 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 تقرير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية ٢,١٩٦,١٩٠ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة، وأرض تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٦٤٢,٦١١ دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم) علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في هذه الأرض.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيانات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالصادقة عليها.

إبراهيم حمودة (إجازة ١٠٦)
المحاسبون العرب
(أعضاء في جرانث ثورنتون)

عمان في ٩ آذار ٢٠١٦

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحّد كما في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	31 كانون الأول 2015	31 كانون الأول 2014 (مختلة)	1 كانون الثاني 2014 (مختلة)
الموجودات غير المتداولة				
استثمارات عقارية في أراضي	3	10,465,813	13,845,942	14,826,068
مشاريع تحت التطوير	3	2,196,190	2,206,921	2,206,921
ممتلكات ومعدات		9,624	24,099	33,749
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	14	13,776,369	13,979,824	14,174,650
استثمار في شركات زميلة	4	8,318	8,427	61,123
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	5	1,223,864	1,451,865	1,491,445
مجموع الموجودات غير المتداولة		27,680,178	31,517,078	32,793,956
الموجودات المتداولة				
أراضي معدة للبيع	3	9,420,786	9,807,704	9,934,441
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	6	280,164	266,799	268,022
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	7	1,999,373	1,983,091	2,172,677
النقد وما في حكمه	8	580,054	401,697	1,681
مجموع الموجودات المتداولة		12,280,377	12,459,291	12,376,821
مجموع الموجودات		39,960,555	43,976,369	45,170,777
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية	9			
رأس المال المصرح به والمنفوع		9,996,082	9,996,082	9,996,082
علاوة إصدار		3,904,261	3,904,261	3,904,261
احتياطي إجباري		4,157,171	3,758,071	3,758,071
احتياطي اختياري		8,231,506	7,433,306	7,433,306
التغير المراكز في القيمة العادلة للموجودات المالية		(594,560)	(368,160)	(328,580)
خسائر متراكمة		(1,506,528)	(4,300,226)	(3,339,575)
صافي حقوق مساهمي الشركة		24,187,932	20,423,334	21,423,565
حقوق غير المسيطرين		(4,782,381)	(4,556,409)	(4,351,020)
صافي حقوق الملكية		19,405,551	15,866,925	17,072,545
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
أرباح مزجلة		387,011	387,011	387,011
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	14	11,331,062	15,465,862	15,361,009
تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	10	2,061,715	4,608,830	5,168,263
مجموع المطلوبات غير المتداولة		13,779,788	20,461,703	20,916,283
المطلوبات المتداولة				
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	11	6,769,820	7,047,260	6,881,606
تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام	10	5,396	600,481	300,343
مجموع المطلوبات المتداولة		6,775,216	7,647,741	7,181,949
مجموع المطلوبات		20,555,004	28,109,444	28,098,232
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		39,960,555	43,976,369	45,170,777

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالبدينار الأردني)

2014	2015	إيضاح	
1,060,604	11,664,936		إيرادات بيع أراضي
(1,197,712)	(7,750,627)		كلفة أراضي مبيعة
(137,108)	3,914,309		مجمول الربح (الخسارة)
(133,586)	16,282		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(208,543)	(109)	4	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
4,949	-		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
(6,376)	(41,053)		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(138,868)	(142,427)	12	مصاريف إدارية
(531,863)	(337,613)		مصاريف تمويل
5,027	13,449		صافي إيرادات أخرى
(1,146,368)	3,422,838		ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
-	-		ضريبة دخل السنة
(1,146,368)	3,422,838		ربح (خسارة) السنة
			ويعود إلى:
(960,651)	3,990,998		مساهمي الشركة
(185,717)	(568,160)		حقوق غير المسيطرين
(1,146,368)	3,422,838		ربح (خسارة) السنة
(0,096)	0,399	13	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	
(1,146,368)	3,422,838	ربح (خسارة) السنة
(39,580)	(226,400)	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(1,185,948)	3,196,438	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(1,000,231)	3,764,598	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(185,717)	(568,160)	مساهمي الشركة
(1,185,948)	3,196,438	حقوق غير المسيطرين

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمدة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

صافي حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق مساهمي الشركة	صافي حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	تغير التمام في القيمة الدفعية	احتياطيات إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال المطروح
15,866,925	(4,556,489)	20,423,334	(4,300,226)	(368,160)	7,433,306	3,758,071	3,904,261	9,996,082
3,196,438	(568,160)	3,764,598	3,990,998	(226,400)	-	-	-	-
-	-	-	(1,197,300)	-	798,200	399,100	-	-
342,188	342,188	-	-	-	-	-	-	-
19,405,551	(4,782,381)	24,187,932	(1,506,528)	(594,560)	8,231,506	4,157,171	3,904,261	9,996,082
25,180,234	314,963	24,865,271	102,131	(328,580)	7,433,306	3,758,071	3,904,261	9,996,082
(8,107,689)	(4,665,983)	(3,441,706)	(3,339,575)	(3,441,706)	-	-	-	-
17,072,545	(4,351,028)	21,423,565	(3,339,575)	(3,339,575)	7,433,306	3,758,071	3,904,261	9,996,082
(1,185,948)	(185,717)	(1,000,231)	(960,651)	(39,580)	-	-	-	-
(19,672)	(19,672)	-	-	-	-	-	-	-
15,866,925	(4,556,489)	20,423,334	(4,300,226)	(368,160)	7,433,306	3,758,071	3,904,261	9,996,082

* تتضمن الخسائر المترتبة للشركة كما في نهاية عام 2015 أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة المدفوعة من خلال بيان الدخل بلغت 16,282 دينار.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	
(1,146,368)	3,422,838	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
9,650	14,475	ربح (خسارة) السنة
208,543	109	استهلاكات
137,108	(3,914,309)	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
133,586	(16,282)	(أرباح) خسائر بيع أراضي
6,376	41,053	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
56,000	-	التغير في رأس المال العامل
1,223	(13,365)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(41,355)	(70,432)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(635,237)	(535,913)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
969,755	7,692,087	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
-	1,600	استثمارات عقارية
969,755	7,693,687	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(259,295)	(3,142,200)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
324,793	(3,837,217)	تسهيلات إئتمانية
65,498	(6,979,417)	ذمم جهات ذات علاقة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل
400,016	178,357	التغير في النقد وما في حكمه
1,681	401,697	النقد وما في حكمه في بداية السنة
401,697	580,054	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

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

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.
يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69,55%) من رأسمال الشركة.
تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 9 آذار 2016، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية
أسس إعداد البيانات المالية الموحدة
تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
إن الدينار الأردني هو عملة اظهر البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

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

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2015، 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 وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	الميليات المشتركة (تعديلات)	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2016
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14)	حسابات التأجيل التنظيمية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2016
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)	الإيرادات من العقود مع العملاء	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2018

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة 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 الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التآكل (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تآكل في قيمتها ويتم اخذ خسارة التآكل (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

إضافات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

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

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

مشاريع تحت التطوير
تظهر المقارنات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر الموزعة بشكل مباشر.

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

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

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

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

سيارات 10%

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

الزخم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الزخم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

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

التقاص

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

مصاريف الإقتراض

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

الإيرادات

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

3 . استثمارات عقارية في أراضي

2014 (مئة)	2015	
29,393,702	21,009,466	أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة وشركاتها التابعة
-	3,642,611	أراضي مسجلة ملكيتها بإسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم
3,226,573	3,215,842	مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
(6,759,708)	(5,785,130)	مخصص تنفي
<u>25,860,567</u>	<u>22,082,789</u>	

- تظهر الأراضي اعلاء بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي تبلغ قيمتها الدفترية 3,642,611 دينار مرهونة مقابل تسهيلات إئتمانية ممنوحة لشركة تطوير العقارات / الشركة الأم.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يعض على ملكها خمس سنوات.
- قامت الشركة برفع دعوى على سلطة المياه موضوعها تقدير قيمة تعويض جراء استملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة لبعض الشركات التابعة، هذا وقد صدر قرار محكمة الإستئناف بإلزام سلطة المياه بدفع مبلغ (91) ألف دينار.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

2014 (مئة)	2015	
26,967,430	25,860,567	الرصيد في بداية السنة
90,849	3,972,849	إضافات
(1,197,712)	(7,750,627)	بيع إستثمارات عقارية
<u>25,860,567</u>	<u>22,082,789</u>	

4 . استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة (مئة)	إسم الشركة
1	-	1	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
1	-	1	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
1	-	1	شركة بنفورا عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
3,310	(109)	3,419	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	1	الشركة الإستثمارية المنبقة للإستشارات ذ.م.م
1	-	1	شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1	-	1	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1	-	1	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1	-	1	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
<u>8,318</u>	<u>(109)</u>	<u>8,427</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر الصفة
شركة هفلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	2,138,781	2,969,258	-	-
شركة هفلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,621,731	2,532,096	-	-
شركة واحة حبل للتسويق الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	10,000	-	-	-
شركة بقور لما حسن للتسويق الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%35	6,231,568	10,634,238	-	-
شركة حنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%36	9,142,852	9,133,517	300	(306)
الشركة الإستثمارية الحبيقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	%25	579,330	2,492,046	-	(2,887)
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%47	2,335,606	2,755,220	-	-
شركة فطاح للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,133,320	2,030,273	-	-
شركة لسان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%19	1,532,599	2,682,432	-	(25)
شركة قلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%14	5,037,843	8,158,757	-	-
			<u>29,763,630</u>	<u>43,387,837</u>	<u>300</u>	<u>(3,218)</u>

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2014	2015	
1,439,865	1,213,964	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
12,000	9,900	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
<u>1,451,865</u>	<u>1,223,864</u>	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 676,100 دينار كما في نهاية عام 2015.

6 . نهم وأرصدة مدينة أخرى

2014	2015	
265,871	280,030	نهم مدينة تخص بيع أراضي
928	134	متفرقة
<u>266,799</u>	<u>280,164</u>	

7 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات لعام 2015 أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,106,404 دينار.

إيضاحات حول الأرباح المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

8 . النقد وما في حكمه

2014	2015	
476	476	نقد في الصندوق
401,221	29,578	حسابات جارية لدى البنوك
-	550,000	وديعة لأجل لدى البنك
401,697	580,054	

تستحق الوديعة لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فائدة بنسبة 2,9%.

9 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع 9,996,082 دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2015 و 2014.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 3,904,261 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2015 و 2014، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

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

حقوق غير المسيطرين

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

10 . تسهيلات الائتمانية

نوع للتسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار	8,25%	2017 - 2018	2,700,000	1,599,414
قرض	دينار	7%	2017 - 2018	2,470,000	467,697
					2,067,111

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,782,504 دينار كما في 31 كانون الأول 2015.

إيضاحات حول «بيانات المالية الموحدة» (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

11. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2014 (معدلة)	2015	
3,890,066	3,683,058	مخصص التزامات مقابل خسائر شركات زميلة
2,479,618	2,310,000	دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي
322,489	463,515	ذمم دائنة
243,214	243,214	مخصص تطوير
72,648	70,033	أمانات مساهمين
39,225	-	ذمم تمويل على الهامش
<u>7,047,260</u>	<u>6,769,820</u>	

12. مصاريف إدارية

2014	2015	
52,458	58,466	رواتب وأجور وملحقاتها
24,383	20,018	أتعاب مهنية
15,000	17,250	تقانات أعضاء مجلس الإدارة
9,650	14,475	إستهلاكات
14,619	13,261	رسوم ورخص واشتراكات
3,360	3,360	إيجارات
1,394	4,212	مصاريف الهيئة العامة
18,004	11,385	متفرقة
<u>138,868</u>	<u>142,427</u>	

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

2014	2015	
(960,651)	3,990,998	ربح (خسارة) السنة العائدة لمساهمي الشركة
<u>9,996,082</u>	<u>9,996,082</u>	المتوسط المرجح لعند الأسهم
<u>(0,096)</u>	<u>0,399</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

14 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2015:

إسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم	مدى	دائن
المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,300,402	-	-
الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,014,016	-	-
حقة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	3,497,094	-	-
الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	46,543	تمويلي	144,828	-	-
الثقة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,482,468	-	-
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,264,941	-	-
بقوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	3,440,116	-	-
لنسم للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	208,944	تمويلي	518,298	-	-
القطيب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	1,114,206	-	-
الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م	شركة شقيقة	2,063,365	تمويلي	-	-	10,410,192
واجهه عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	-	-	6,069
تطوير العقارات م.ع.م	الشركة الأم	7,337,463	تمويلي	-	-	902,846
الملا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويلي	-	-	11,955
				13,776,369		11,331,062

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا 53,743 دينار خلال عام 2015 مقابل 51,180 دينار لعام 2014.

15 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2010.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (من 2011 وحتى 2014)، ولم يتم داترة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لعام 2015 بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

16 . القطاعات التشغيلية

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

2014 (معدلة)	2015	
16,282	(128,637)	الخسائر المتأقية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
11,664,936	1,060,604	الإيرادات المتأقية من نشاط الاستثمار في العقارات
3,223,237	3,434,956	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
22,082,789	25,860,567	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

17. تعديلات سنوات سابقة

قامت الشركة خلال عام 2015 بإثبات خسائر التدني التي تخص عام 2013 والتي تتعلق ببعض استثماراتها المقاربية وبعض استثماراتها في الشركات الزميلة وذلك من خلال تعديل البيانات المالية الموحدة المقارنة للأعوام السابقة وزيادة الخسائر المتراكمة كما في 2013/12/31 للشركة بمبلغ (3,441,706) دينار، وفيما يلي بيان بالحسابات التي تم تعديلها في البيانات المالية الموحدة المقارنة:

إسم الحساب	الرصيد قبل التعديل	الرصيد بعد التعديل	الفرق
إستثمارات عقارية في أراضي	18,731,677	14,826,068	(3,905,609)
مشاريع تحت التنفيذ	3,226,573	2,206,921	(1,019,652)
إستثمار في شركات زميلة	85,651	61,123	(24,528)
أراضي معدة للبيع	11,495,828	9,934,441	(1,561,387)
أرباح (خسائر) متراكمة	102,131	(3,339,575)	(3,441,706)
حقوق غير المسيطرين	314,963	(4,351,020)	(4,665,983)
أرباح مرجلة	2,473,556	387,011	(2,086,545)
مخصص إلتزامات مقابل خسائر شركات زميلة	-	3,683,058	(3,683,058)

18. الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لفايات 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	2015
1,999,373	-	-	1,999,373	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,223,864	-	-	1,223,864	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
3,223,237	-	-	3,223,237	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2014
1,983,091	-	-	1,983,091	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,451,865	-	-	1,451,865	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
3,434,956	-	-	3,434,956	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2015

مخاطر الائتمان

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

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه 280,030 دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام 2015 مقابل 265,871 دينار كما في نهاية عام 2014.

مخاطر السيولة

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

2015	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	5,396	2,061,715	2,067,111
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	6,769,820	-	6,769,820
ذمم جهات ذات علاقة	-	11,331,062	11,331,062
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	6,775,216	13,779,788	20,555,004
2014	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات ائتمانية	600,481	4,608,830	5,209,311
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	7,047,260	-	7,047,260
ذمم جهات ذات علاقة	-	15,465,862	15,465,862
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	7,647,741	20,461,703	28,109,444

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 322,324 دينار لعام 2015 مقابل 343,496 دينار لعام 2014.

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

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

2015	2014 (معدلة)
2,067,111	5,209,311
19,405,551	15,866,925
11%	33%

مجموع الديون
صافي حقوق الملكية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية

