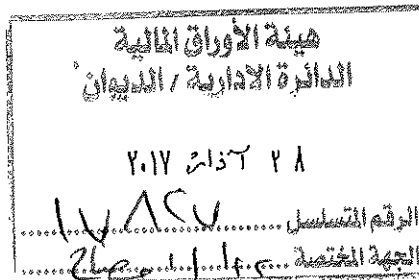


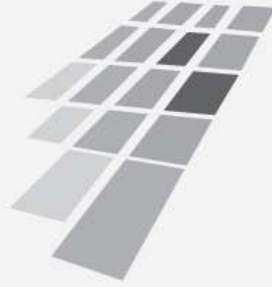
السادة / هيئة الاوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد،،،

واقبلوا فائق الاحترام،،

OK





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

**تقرير مجلس الإدارة السنوي الثالث عشر  
عن السنة المنتهية في 2016/12/31**

**2016**

# شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

## المساهمة العامة

### مجلس الادارة

1. شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م  
ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي  
رئيس مجلس الادارة
2. شركة تطوير العقارات م.ع  
ويمثلها / السيد سالم احمد جميل الخزاعلة  
نائب رئيس مجلس الادارة
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 القضاء  
عضو
5. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع  
ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار  
عضو

### مدققو الحسابات

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

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

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي الثالث عشر للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2016/12/31 وخطتها المستقبلية للعام 2017 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 اراضي في شركة تابعة لتسويقها وبيعها .

#### أيها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والاقتصادية والسياسية المحيطة بنا والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما ان الشركة استطاعت تخفيض إجمالي القروض بنسبة بلغت 13% وتخفيض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 49% كما أيضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وإفراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها وتم بيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم الاستمرار في العمل على تنظيم الأراضي المملوكة للشركة وشركاتها التابعة وإفرازها بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وتحقيق عائداتها الاستثمارية وبما يتمشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق ، كما تم أيضاً الدخول في شراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي وبيعها .

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

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

رئيس مجلس الإدارة

نايل الزعبي

## تقرير مجلس الإدارة

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

## 1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

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

وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

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

## ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

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

## ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2016/12/31 مبلغ (24,700,509) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (21,760,455) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (2,906,236) دينار ، وايضاً استثمار في شركات زميلة بمبلغ (33,818) 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 مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم، وغاياتها إنتاج جميع أنواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظة أسهم .

## 2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (18952) بتاريخ 2009/06/11 برأسمال قدره (10.000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء ومحفظة أسهم .

## 3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19219) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10.000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم ( الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

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

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

## 5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 2007/06/17 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 58% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي النثل - 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 الإفصاح 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 النثل - 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 الأسهم ، 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 أخرى .

**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 باتوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 20/05/2007 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.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 08/01/2008 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 28/05/2008 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 08/01/2008 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 16/07/2009 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 29/05/2006 برأسمال قدره (10,000) دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع.ع ما نسبته 35.5% من رأسمالها، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لإقامة مشروع استثماري ( أبراج سكنية وتجارية )، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والأراضي وإقامة المباني السكنية والأبراج 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                                                                                                                                          | المناصب                 | الشهادات العلمية            | العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | السيد / نائل محمد حمد الزعبي<br>مواليد عام 1947 م.<br>ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م                                              | رئيس مجلس الإدارة       | بكالوريوس اقتصاد (1971)     | عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات<br>عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات |
| 2   | السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة<br>مواليد عام 1963 م.<br>ممثل شركة تطوير العقارات م.ع                                                          | نائب الرئيس             | بكالوريوس حقوق (1985)       | عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات                                                          |
| 3   | السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العباسين<br>مواليد عام 1953 م.<br>عضو اعتباراً من 2013/09/19<br>ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م | عضو                     | بكالوريوس حقوق (1977)       | لا يوجد                                                                                     |
| 4   | السيد / خلدون حسين محمد القضاء<br>مواليد عام 1966 م.<br>ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م                                            | عضو                     | بكالوريوس إدارة عامة (1988) | عضو مجلس شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع                              |
| 5   | السيد/ سالم دياب حسن نصار<br>مواليد عام 1947 م .<br>ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع                                 | عضو ومسؤول عقاري وإداري | بكالوريوس محاسبة (1971)     | عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات                                       |

## الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

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

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

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

| رقم | الاسم                                                                          | المعنصب                                        | المؤهل العلمي                                 | الخبرات العملية وأماكن العمل                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | السيد/ سالم دياب حسن نصار<br>مواليد عام 1947 م<br>تاريخ التعيين 2012/08/29 م   | مسؤول عقاري وإداري<br>وعضو مجلس إدارة          | بكالوريوس<br>محاسبة<br>(1971)                 | مدير مالي وإداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت<br>تجارة حرة / الأردن<br>مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية<br>عضو هيئة مديريين في شركة اسيا للوساطة المالية<br>عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات<br>عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات |
| 2   | السيد/ عمر كريم حماد الكركي<br>مواليد عام 1986 م<br>تاريخ التعيين 2011/01/01 م | المدير المالي بالوكالة<br>أمين سر مجلس الإدارة | بكالوريوس<br>إدارة مالية<br>ومصرفية<br>(2008) | محاسب مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية<br>مدير حسابات / شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية<br>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<br>2016/12/31 | النسبة | عدد الاسهم<br>2015/12/31 | النسبة |
|-------|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 1     | شركة العلا لإدارة اصول الاستثمار ذ.م.م                | 6,420,025                | %64.23 | 6,420,025                | %64.23 |
| 2     | شركة ايوان للاعمار                                    | 429,037                  | %4.29  | 429,037                  | %4.29  |
| 3     | شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع | 315,380                  | %3.15  | 315,380                  | %3.15  |
| 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 .

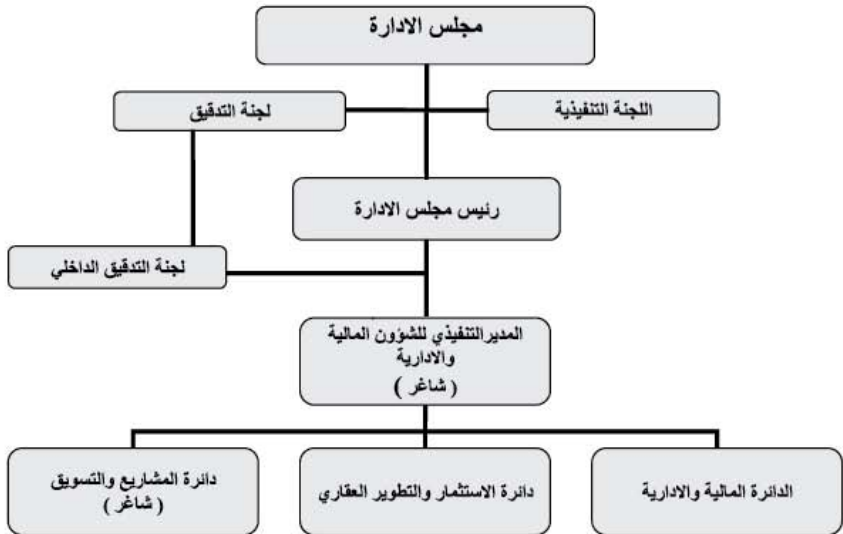
## 7 - الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة:

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

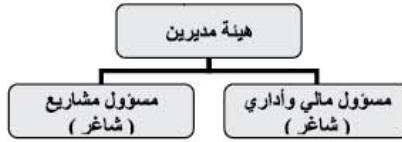
## 8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :

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

## 9 - أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



## الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



## ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

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

## ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2016 .

## 10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

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

## 11- الاجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

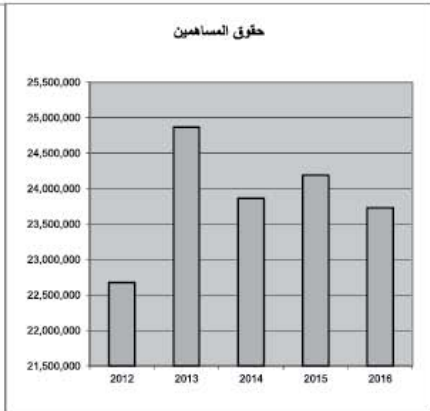
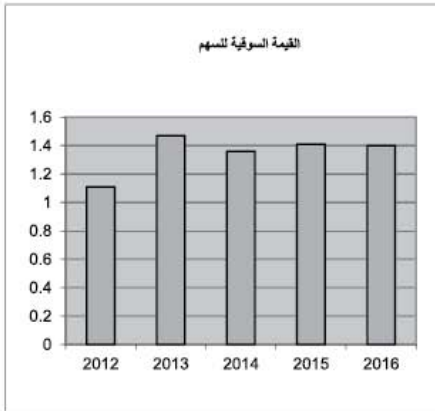
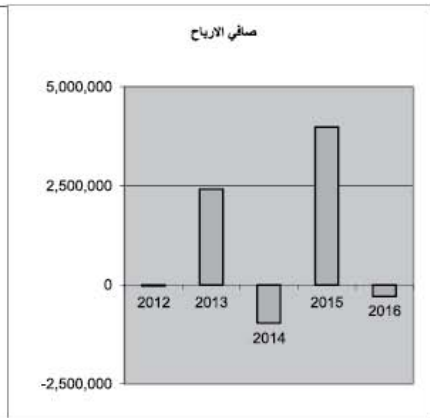
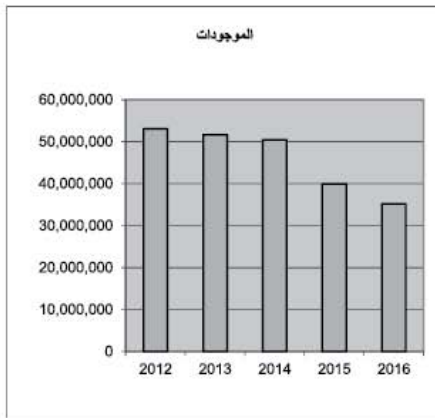
تمكنت الشركة من الدخول في شراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين لتطوير بعض قطع الاراضي من أجل تسويقها وبيعها كما تمكنت أيضاً من تخفيض إجمالي القروض بنسبة بلغت 13% وتخفيض مصاريف التمويل بنسبة بلغت 49% كما أيضاً تقوم ادارة الشركة بتوحيد وافراز الاراضي في الشركة وشركاتها التابعة لتسويقها وبيعها وتم بيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وعدم اللجوء إلى تسهيل استثمارتها 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 2016 ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

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

| البيان                    | 2016       | 2015       | معدلة 2014 | معدلة 2013 | 2012       |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| صافي الأرباح أو (الخسائر) | (291,852)  | 3,990,998  | (960,651)  | 2,415,582  | (23,789)   |
| الأرباح الموزعة           | -----      | -----      | -----      | -----      | -----      |
| نسبة الأرباح الموزعة      | -----      | -----      | -----      | -----      | -----      |
| الموجودات                 | 35,196,724 | 39,960,555 | 43,976,369 | 45,170,777 | 53,099,989 |
| صافي حقوق المساهمين       | 23,731,453 | 24,187,932 | 20,423,334 | 21,423,565 | 22,677,797 |
| سعر إغلاق السهم *         | 1.40       | 1.41       | 1.36       | 1.47       | 1.11       |

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





**14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:**

بلغت نتيجة اعمال الشركة لعام 2016 خسائر بقيمة (291,852) دينار , ويوصي مجلس الإدارة الى الهيئة العامة بالموافقة على المخصصات والاحتياطات كما وردت في الميزانية , ونعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

| البينان                                | 2016   | 2015   | 2014 معدلة | 2013 معدلة | 2012    |
|----------------------------------------|--------|--------|------------|------------|---------|
| القيمة السوقية كما في نهاية السنة      | 1.40   | 1.41   | 1.36       | 1.47       | 1.11    |
| عائد السهم الواحد/ دينار               | -0.029 | 0.399  | -0.096     | 0.242      | -0.002  |
| عائد الارباح لسعر السهم                | -0.02  | 0.28   | -0.07      | 0.16       | -0.002  |
| القيمة الدفترية للسهم / دينار          | 2.37   | 2.42   | 2.04       | 2.14       | 2.27    |
| القيمة السوقية الى القيمة الدفترية     | 0.59   | 0.58   | 0.67       | 0.69       | 0.48    |
| اجمالي القيمة السوقية (بـ الألف) دينار | 13,949 | 14,094 | 13,594     | 14,694     | 11,095  |
| تداول السهم / مرة                      | 0.06   | 0.10   | 0.03       | 0.47       | 0.41    |
| العائد على الموجودات %                 | -0.01  | 0.10   | -0.02      | 0.05       | -0.0004 |
| العائد على حقوق المساهمين %            | -0.01  | 0.16   | -0.05      | 0.11       | -0.001  |
| نسبة التغير في حقوق المساهمين %        | 2.02   | 1.99   | 2.35       | 2.24       | -0.022  |

- 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 إدماج 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 أظهرت حقوق مساهمي الشركة بقيمة (33,7) مليون دينار بتاريخه .

**15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:**

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

**16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2016:**

| 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 دغوليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م                   | 580           |
| 5     | شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م                   | 580           |
| 6     | شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م                  | 580           |
| 7     | شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م                    | 580           |
| 8     | شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م                  | 1,450         |
|       | <b>المجموع</b>                                           | <b>14,500</b> |

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

| الرقم | اسم العضو                                                                             | المنصب         | الجنسية                | عدد الاسهم<br>2016/12/31 | عدد الاسهم<br>2015/12/31 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1     | شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م<br>يمثلها السيد نائل محمد الزعبي               | رئيس<br>المجلس | الأردنية<br>الأردنية   | 6,420,025                | 6,484,375                |
| 2     | شركة تطوير العقارات م.ع<br>يمثلها السيد / سالم أحمد الخزاعة                           | نائب<br>الرئيس | الأردنية<br>الأردنية   | 103,582                  | 103,582                  |
| 3     | شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م<br>يمثلها السيد عبد الوهاب عبد الله العداين    | عضو            | الأردنية<br>الأردنية   | 6,420,025<br>3,500       | 6,484,375<br>3,500       |
| 4     | شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م<br>يمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاء       | عضو            | الأردنية<br>الأردنية   | 6,420,025                | 6,484,375                |
| 5     | شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع<br>يمثلها السيد/ سالم دياب نصار | عضو            | الأردنية<br>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<br>2016/12/31 | عدد الاسهم<br>2015/12/31 |
|------------------------------|------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| 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<br>التنقلات | مكافأة عن<br>عام<br>2016 | إجمالي<br>المزايا<br>السببية |
|-------|--------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------|------------------------------|
| 1     | السيد / نائل محمد حمد الزعبي               | رئيس<br>المجلس | 4,800           | 30,000                   | 34,800                       |
| 2     | السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة             | نائب<br>الرئيس | 4,800           |                          | 4,800                        |
| 3     | السيد / عبد الوهاب عبد الله سليمان العداين | عضو            | 4,800           |                          | 4,800                        |
| 4     | السيد / خلدون حسين محمد القضاء             | عضو            | 4,800           |                          | 4,800                        |
| 5     | السيد / سالم دياب حسن نصار                 | عضو            | 4,800           |                          | 4,800                        |

- رئيس مجلس الإدارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشركة (لشغور المنصب) ولم يتقاضى أي رواتب مقابل ذلك وإنما مكافأة عن عام 2016 مبلغ (30,000) كما هو أعلاه.

## ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

| الرقم | الاسم                        | المنصب                 | راتب سنوي<br>اجمالي | امانة سر<br>مجلس ادارة | بدل اجازات | اجمالي المزايا<br>السوية |
|-------|------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------|--------------------------|
| 1     | السيد / سالم دياب حسن نصار   | مسؤول عقاري واداري     | 10,519              | 400                    | ----       | 10,919                   |
| 2     | السيد / عمر كريم حماد الكركي | المدير المالي بالوكالة | 12,375              | 800                    | 243        | 13,418                   |

## 19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

## 20 - العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

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

## 21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

## ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

## 22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2016 ( 7 ) اجتماعات .

## إقرارات مجلس الإدارة :

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

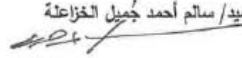
رئيس مجلس الإدارة

السيد/ نايل محمد الزعبي



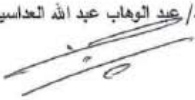
نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ سالم أحمد جميل الخزاعنة



عضو

السيد/ عبد الوهاب عبد الله العداسين



عضو

السيد/ خلدون حسين القضاة



عضو

السيد/ سالم دياب نصار



نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2016

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ نايل محمد الزعبي



المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية

(شاغر)

المدير المالي بالوكالة

السيد/ عمر كريم الكركي



• تم الإشارة الى أن رئيس مجلس الإدارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية .

## قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

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

| القاعدة                                                                                                                                                                           | طبق بالكامل | طبق جزئياً | لم يطبق | الأسباب                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.                                                                     |             | *          |         | يتم الاستناد إلى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبهما والإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.       |
| يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعليم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.                           |             | *          |         | يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بالعمل على تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.                                                                           |
| 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 ليضمن ذلك.                                            |
| يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.                                                |             | *          |         | يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية.                                                                                                                           |
| يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.                                                     |             | *          |         | يتم التقيد بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.                                                                      |
| يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.                                                                                                               |             | *          |         | يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية وبما ينسجم مع 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. وحسب القوانين والأنظمة والتعليمات والإجراءات الصادرة والمعتمدة من قبل الجهات الرقابية. |
| يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.                                                                    |             | *          |         | ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة من خلال النظام الداخلي وبطاقة الاداء المتوازن.                                                                          |
| تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.                                                               |             | *          |         | تقوم كل لجنة بعملها حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والقوانين والتعليمات ذات العلاقة.                                                                                 |
| تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قرار اتهامها وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقرير حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة للعادي 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.                                                       |             | *          |         | يقوم مجلس الإدارة ولجنة الترشيحات والمكافآت.                                                                                                                                            |
| تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.                                                                      |             | *          |         | سوف يتم 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 يمر مجلس الإدارة أن يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقتهم الكريمة ودعمهم للشركة .  
سائلا المولى العلي القدير أن يوفقنا لما فيه الخير وإن نكون قد وفقنا في إدارة شركتكم الموقرة .



# شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

|       |                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|
| 22-23 | - تقرير مدققي الحسابات المستقلين                                             |
| 24    | - بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2016                       |
| 25    | - بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016                    |
| 26    | - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016             |
| 27    | - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 |
| 28    | - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016         |
| 29-39 | - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة                                       |

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة**

الرأي

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 ٢٠١٦ وكلاً من بيان الدخل الموحد و بيان 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.

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقاً للبيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق البيانات المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين، وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

**فقرات توكيدية**

- تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (٢,١٩٦,١٩٠) دينار ومشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (٢٠,١٥١) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين الشركة والجهات المذكورة.
- تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة أرض 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 علماً بوجود حجز على هذه الأرض مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.

**أمور التدقيق الرئيسية**

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأيا منفصلاً حول هذه الأمور. هذا ولم يبين لنا أية أمور تدقيق مهمة يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية.

**المعلومات الأخرى**

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي تتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقريرنا حولها. أن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول البيانات المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية.

**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 الاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد البيانات المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى ندرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والأوضاع في البيانات المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.



## مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في البيانات المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي البيانات المالية.

نعمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو احتيال، ونقوم بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تلاط أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
  - تنميط أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
  - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
  - تقييم مدى ملائمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة إلى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن البيانات المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول البيانات المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
  - تقييم محتوى وطريقة عرض البيانات المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه البيانات تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها البيانات المالية الموحدة حيث أن مسؤولية الإشراف على تدقيق البيانات المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلحسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالإتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول البيانات المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

## تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة بالبيانات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة مثقفة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أمين سمارة (أجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٨ شباط ٢٠١٧



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2016  
(بالدينار الأردني)

| 2015              | 2016              | إيضاح | الموجودات                                               |
|-------------------|-------------------|-------|---------------------------------------------------------|
|                   |                   |       | <b>الموجودات غير المتداولة</b>                          |
| 10,465,813        | 9,233,680         | 3     | استثمارات عقارية في أراضي                               |
| 2,196,190         | 3,347,210         | 3     | مشاريع تحت التطوير                                      |
| 9,624             | 1                 |       | ممتلكات ومعدات                                          |
| 13,776,369        | 10,046,050        | 14    | ذمم جهات ذات علاقة مدينة                                |
| 8,318             | 33,818            | 4     | استثمار في شركات زميلة                                  |
| 1,223,864         | 1,059,237         | 5     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل |
| 27,680,178        | 23,719,996        |       | <b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>                    |
|                   |                   |       | <b>الموجودات المتداولة</b>                              |
| 9,420,786         | 9,179,565         | 3     | أراضي معدة للبيع                                        |
| 280,164           | 280,932           | 6     | ذمم وأرصدة مدينة أخرى                                   |
| 1,999,373         | 1,846,999         | 7     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل        |
| 580,054           | 167,899           | 8     | النقد وما في حكمه                                       |
| 12,280,377        | 11,475,395        |       | <b>مجموع الموجودات المتداولة</b>                        |
| <b>39,960,555</b> | <b>35,195,391</b> |       | <b>مجموع الموجودات</b>                                  |
|                   |                   |       | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                          |
|                   |                   | 9     | <b>حقوق الملكية</b>                                     |
| 9,996,082         | 9,996,082         |       | رأس المال المصرح به والمدفوع                            |
| 3,904,261         | 2,397,733         |       | علاوة إصدار                                             |
| 4,157,171         | 4,157,171         |       | احتياطي إجباري                                          |
| 8,231,506         | 8,231,506         |       | احتياطي اختياري                                         |
| ( 594,560)        | ( 759,187)        |       | التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية     |
| ( 1,506,528)      | ( 291,852)        |       | خسائر متراكمة                                           |
| 24,187,932        | 23,731,453        |       | <b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>                          |
| ( 4,782,381)      | 462,796           |       | حقوق غير المسيطرين                                      |
| 19,405,551        | 24,194,249        |       | <b>صافي حقوق الملكية</b>                                |
|                   |                   |       | <b>المطلوبات</b>                                        |
|                   |                   |       | <b>المطلوبات غير المتداولة</b>                          |
| 387,011           | 387,011           |       | أرباح مزجلة                                             |
| 11,331,062        | 5,812,632         | 14    | ذمم جهات ذات علاقة دائنة                                |
| 2,061,715         | 1,799,425         | 10    | تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل                            |
| 13,779,788        | 7,999,068         |       | <b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>                    |
|                   |                   |       | <b>المطلوبات المتداولة</b>                              |
| 6,769,820         | 2,997,054         | 11    | ذمم وأرصدة دائنة أخرى                                   |
| 5,396             | 5,020             | 10    | تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام                         |
| 6,775,216         | 3,002,074         |       | <b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>                        |
| 20,555,004        | 11,001,142        |       | <b>مجموع المطلوبات</b>                                  |
| <b>39,960,555</b> | <b>35,195,391</b> |       | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                    |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) 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 2016  
(بالدينار الأردني)

| 2015         | 2016       | إيضاح |                                                               |
|--------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------|
| 11,664,936   | 500,000    |       | إيرادات بيع أراضي                                             |
| ( 7,750,627) | ( 350,938) |       | كلفة أراضي مبيعة                                              |
| 3,914,309    | 149,062    |       | مجمل الربح                                                    |
| 16,282       | ( 152,374) |       | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| ( 109)       | ( 2,902)   | 4     | حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة                         |
| -            | 100,084    |       | رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتقلت الحاجة له                   |
| ( 41,053)    | ( 18,855)  |       | مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها                                     |
| ( 142,427)   | ( 144,006) | 12    | مصاريف إدارية                                                 |
| ( 337,613)   | ( 172,587) |       | مصاريف تمويل                                                  |
| 13,449       | 9,392      |       | صافي إيرادات أخرى                                             |
| 3,422,838    | ( 232,186) |       | (خسارة) ربح السنة قبل الضريبة                                 |
| -            | -          |       | ضريبة دخل السنة                                               |
| 3,422,838    | ( 232,186) |       | (خسارة) ربح السنة                                             |
| 3,990,998    | ( 291,852) |       | وتعود الى:                                                    |
| ( 568,160)   | 59,666     |       | مساهمي الشركة                                                 |
| 3,422,838    | ( 232,186) |       | حقوق غير المسيطرين                                            |
|              |            |       | (خسارة) ربح السنة                                             |
| 0,399        | ( 0,029)   | 13    | حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة              |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) 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 2016  
(بالدينار الأردني)

| 2015             | 2016              |                                                                      |
|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 3,422,838        | ( 232,186)        | (خسارة) ربح السنة                                                    |
|                  |                   | بنود الدخل الشامل الأخرى:                                            |
| ( 226,400)       | ( 164,627)        | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل |
| <u>3,196,438</u> | <u>( 396,813)</u> | إجمالي الدخل الشامل للسنة                                            |
|                  |                   | إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:                                        |
| 3,764,598        | ( 456,479)        | مساهمي الشركة                                                        |
| ( 568,160)       | 59,666            | حقوق غير المسيطرين                                                   |
| <u>3,196,438</u> | <u>( 396,813)</u> |                                                                      |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016  
(بالدينار الأردني)

| صافي حقوق الملكية | حقوق غير المسيطرين | صافي حقوق الشركة | خسائر متراكمة | التغير المتراكم في القيمة العادلة | احتياطات  |           | علاوة إصدار  | رأس المال المتفرع |
|-------------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|-----------|-----------|--------------|-------------------|
|                   |                    |                  |               |                                   | اختياري   | إجباري    |              |                   |
| 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         |
| -                 | -                  | -                | 1,506,528     | -                                 | -         | -         | ( 1,506,528) | -                 |
| ( 396,813)        | 59,666             | ( 456,479)       | ( 291,852)    | ( 164,627)                        | -         | -         | -            | -                 |
| 5,185,511         | 5,185,511          | -                | -             | -                                 | -         | -         | -            | -                 |
| 24,194,249        | 462,796            | 23,731,453       | ( 291,852)    | ( 759,187)                        | 8,231,506 | 4,157,171 | 2,397,733    | 9,996,082         |
| 15,866,925        | ( 4,556,409)       | 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         |

الرصيد كما في 2016/1/1  
إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة في علاوة الإصدار  
اجملي الدخل الشامل للسنة  
حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في 2016/12/31

الرصيد كما في 2015/1/1  
اجملي الدخل الشامل للسنة  
احتياطات  
حقوق غير المسيطرين

الرصيد كما في 2015/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016  
(بالدينار الأردني)

| 2015           | 2016           |                                                               |
|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------|
|                |                | <b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>                     |
| 3,422,838      | ( 232,186)     | (خسارة) ربح السنة                                             |
| 14,475         | 9,623          | استهلاكات                                                     |
| 109            | 2,902          | حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة                         |
| -              | ( 100,084)     | رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتفت الحاجة له                    |
| ( 3,914,309)   | ( 149,062)     | أرباح بيع أراضي                                               |
| ( 16,282)      | 152,374        | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| 41,053         | 18,855         | مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها                                     |
|                |                | <b>التغير في رأس المال العامل</b>                             |
| ( 13,365)      | ( 768)         | ذمم وأرصدة مدينة أخرى                                         |
| ( 70,432)      | ( 89,708)      | ذمم وأرصدة دائنة أخرى                                         |
| ( 535,913)     | ( 388,054)     | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل</b>      |
|                |                | <b>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>                   |
| 7,692,087      | 571,480        | استثمارات عقارية وأراضي معدة للبيع                            |
| 1,600          | -              | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل       |
| 7,693,687      | 571,480        | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>              |
|                |                | <b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>                     |
| ( 3,142,200)   | ( 262,666)     | تسهيلات إئتمانية                                              |
| ( 3,837,217)   | ( 332,915)     | ذمم جهات ذات علاقة                                            |
| ( 6,979,417)   | ( 595,581)     | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل</b>      |
| 178,357        | ( 412,155)     | <b>التغير في النقد وما في حكمه</b>                            |
| 401,697        | 580,054        | النقد وما في حكمه في بداية السنة                              |
| <b>580,054</b> | <b>167,899</b> | <b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>                       |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

**شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
**كما في 31 كانون الأول 2016**  
**(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 وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

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

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69,55%) من رأسمال الشركة .

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 8 شباط 2017، 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 اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

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

**أسس توحيد البيانات المالية الموحدة**

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

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

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

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 البيانات المالية للشركة الأم:

| إسم الشركة التابعة                                   | نسبة الملكية | طبيعة النشاط | رأس المال |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية    | 50%          | استثماري     | 700,000   |
| شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية    | 74%          | استثماري     | 10,000    |
| شركة داره عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية   | 58%          | استثماري     | 10,000    |
| شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية | 61%          | استثماري     | 10,000    |
| شركة دغليبي 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 2016، 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 (2)  | الرفع على أساس الأسهم (تعديلات) | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2017 |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) | الإيرادات من العقود مع العملاء  | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2018 |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) | الإيجارات                       | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2019 |

#### 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 التنني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندي في قيمتها ويتم اخذ خسارة التنني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للحصول.

#### الاستثمارات العقارية في أراضي

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

## الأراضي المعدة للبيع

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

## مشاريع تحت التطوير

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله 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 (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات 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 بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

## القيمة العادلة

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

## تاريخ الإعتراف 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 التدني في بيان الدخل الموحد.

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



### الاستثمار في الشركات الزميلة

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

### الذمم المدينة

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

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

### المخصصات

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

### التقاص

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

### مصاريف الإقراض

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

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

### 3. استثمارات عقارية في أراضي ومشاريع تحت التنفيذ

| 2015              | 2016              |                                                              |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| 16,243,988        | 14,770,634        | أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة وشركاتها التابعة             |
| 3,642,611         | 3,642,611         | أراضي مسجلة ملكيتها بإسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم   |
| 2,196,190         | 2,196,190         | مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري |
| -                 | 1,151,020         | مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين              |
| <b>22,082,789</b> | <b>21,760,455</b> |                                                              |

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي تبلغ قيمتها الدفترية 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 يرض على تملكها خمس سنوات.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2014 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار بالإلزام وزارة الطاقة والثروة المعدنية بدفع مبلغ (109,908) دينار.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

| 2015              | 2016              |                       |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 25,860,567        | 22,082,789        | الرصيد في بداية السنة |
| 3,972,849         | 28,604            | إضافات                |
| ( 7,750,627 )     | ( 350,938 )       | بيع إستثمارات عقارية  |
| <b>22,082,789</b> | <b>21,760,455</b> |                       |

### 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 | الحصة من إطفاء الخسائر | الرصيد في بداية السنة | إسم الشركة                                    |
|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| 2,266                 | ( 2,734 )              | 4,999                  | 1                     | شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م         |
| 5,000                 | -                      | 4,999                  | 1                     | شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م         |
| 5,000                 | -                      | -                      | 5,000                 | شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م    |
| 3,451                 | -                      | 3,450                  | 1                     | شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م |
| 3,151                 | ( 159 )                | -                      | 3,310                 | شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م                    |
| 1                     | -                      | -                      | 1                     | الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م |
| 4,725                 | -                      | 4,724                  | 1                     | شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م       |
| 5,000                 | -                      | 4,999                  | 1                     | شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م        |
| 3,869                 | ( 9 )                  | 3,877                  | 1                     | شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م         |
| 1,355                 | -                      | 1,354                  | 1                     | شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م        |
| <b>33,818</b>         | <b>( 2,902 )</b>       | <b>28,402</b>          | <b>8,318</b>          |                                               |

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



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)  
كما في 31 كانون الأول 2016

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

| إسم الشركة                                    | النشاط           | نسبة الملكية | الموجودات         | المطلوبات         | الإيرادات | خسائر السنة      |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|-------------------|-----------|------------------|
| شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م         | استثماري         | %50          | 2,138,781         | 2,134,248         | -         | ( 5,467 )        |
| شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م         | استثماري         | %50          | 1,621,731         | 1,611,731         | -         | -                |
| شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م    | استثماري         | %50          | 10,000            | -                 | -         | -                |
| شركة بالوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م | استثماري         | %35          | 6,220,442         | 6,210,442         | -         | -                |
| شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م                    | استثماري         | %36          | 9,142,433         | 9,133,546         | -         | ( 448 )          |
| الشركة الاستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م  | إستثمارات وتدريب | %25          | 503,910           | 2,492,046         | -         | -                |
| شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م       | استثماري         | %47          | 2,335,606         | 2,325,606         | -         | -                |
| شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م        | استثماري         | %50          | 1,133,320         | 1,123,320         | -         | -                |
| شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م         | استثماري         | %19          | 1,532,575         | 1,512,599         | -         | ( 24 )           |
| شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م        | استثماري         | %14          | 5,037,843         | 5,027,843         | -         | -                |
|                                               |                  |              | <b>29,676,641</b> | <b>31,571,381</b> | <b>-</b>  | <b>( 5,939 )</b> |

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

| 2016             | 2015             |                                                               |
|------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1,050,237        | 1,213,964        | أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن) |
| 9,000            | 9,900            | أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن) |
| <b>1,059,237</b> | <b>1,223,864</b> |                                                               |

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (585,700) دينار كما في نهاية عام 2016.

6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

| 2016           | 2015           |                         |
|----------------|----------------|-------------------------|
| 279,795        | 280,030        | ذمم مدينة تخص بيع أراضي |
| 1,137          | 134            | متفرقة                  |
| <b>280,932</b> | <b>280,164</b> |                         |

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 2016 أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,078,744 دينار.

## 8 . النقد وما في حكمه

| 2015           | 2016           |                         |
|----------------|----------------|-------------------------|
| 476            | 833            | نقد في الصندوق          |
| 29,578         | 2,241          | حسابات جارية لدى البنوك |
| 550,000        | 164,825        | وديعة لأجل لدى البنك    |
| <b>580,054</b> | <b>167,899</b> |                         |

تستحق الوديعة لأجل خلال فترة شهر وتستحق عليها فائدة بنسبة 2,4%.

## 9 . حقوق الملكية

### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع 9,996,082 دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2016 و 2015.

**إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة في رصيد احتياطي علاوة الإصدار**  
وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها الذي عقد بتاريخ 24 نيسان 2016 على إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة كما في نهاية عام 2015 في رصيد احتياطي علاوة الإصدار.

### علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 2,397,733 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2016 و 3,904,261 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2015، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

### احتياطي إجباري

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

### احتياطي اختياري

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

### حقوق غير المسيطرين

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

## 10 . تسهيلات انتمائية

| نوع التسهيلات | العملة | سعر الفائدة | تاريخ الاستحقاق | سقف التسهيلات | الرصيد القائم    |
|---------------|--------|-------------|-----------------|---------------|------------------|
| قرض           | دينار  | 8,25%       | 2018 - 2020     | 2,700,000     | 1,437,126        |
| قرض           | دينار  | 7%          | 2018            | 2,470,000     | 367,319          |
|               |        |             |                 |               | <b>1,804,445</b> |

تم منح التسهيلات الائتمائية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (1,664,444) دينار كما في 31 كانون الأول 2016.

## 11. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

| 2015             | 2016             |                                       |
|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 2,310,000        | 2,367,582        | دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي     |
| 463,515          | 316,262          | ذمم دائنة                             |
| 243,214          | 243,215          | مخصص تطوير                            |
| 70,033           | 69,995           | أمانات مساهمين                        |
| 3,683,058        | -                | مخصص التزامات مقابل خسائر شركات زميلة |
| <b>6,769,820</b> | <b>2,997,054</b> |                                       |

## 12. مصاريف إدارية

| 2015           | 2016           |                                      |
|----------------|----------------|--------------------------------------|
| 58,466         | 56,472         | رواتب وأجور وملحقاتها                |
| 17,250         | 24,000         | تنقلات أعضاء مجلس الإدارة            |
| 20,018         | 23,460         | أتعاب مهنية                          |
| 13,261         | 13,510         | رسوم ورخص واشتراكات                  |
| 14,475         | 9,623          | إستهلاكات                            |
| 3,360          | 3,360          | إيجارات                              |
| 3,012          | 1,528          | مصاريف الهيئة العامة                 |
| 1,200          | 600            | الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات |
| 11,385         | 11,453         | متفرقة                               |
| <b>142,427</b> | <b>144,006</b> |                                      |

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

| 2015         | 2016            |                                          |
|--------------|-----------------|------------------------------------------|
| 3,990,998    | ( 291,852)      | (خسارة) ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة |
| 9,996,082    | 9,996,082       | المتوسط المرجح لعدد الأسهم               |
| <b>0,399</b> | <b>( 0,029)</b> |                                          |

#### 14 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2016:

| إسم الجهة                               | طبيعة العلاقة | طبيعة التعامل | الرصيد القائم     |                  |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|------------------|
|                                         |               |               | مدن               | دائن             |
| المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م       | شركة زميلة    | تمويلي        | 1,097,366         | -                |
| الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م       | شركة زميلة    | تمويلي        | 560,540           | -                |
| جنة للاستثمارات ذ.م.م                   | شركة زميلة    | تمويلي        | 3,497,094         | -                |
| الاستثمارية المنبثقة للاستثمارات ذ.م.م  | شركة زميلة    | تمويلي        | 125,973           | -                |
| الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م        | شركة زميلة    | تمويلي        | 1,062,230         | -                |
| الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م        | شركة زميلة    | تمويلي        | 804,758           | -                |
| بالوراما صان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م | شركة زميلة    | تمويلي        | 1,916,421         | -                |
| أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م        | شركة زميلة    | تمويلي        | 291,701           | -                |
| القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م       | شركة زميلة    | تمويلي        | 689,967           | -                |
| الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م  | شركة شقيقة    | تمويلي        | -                 | 5,577,884        |
| تطوير العقارات م.ع.م                    | الشركة الأم   | تمويلي        | -                 | 216,724          |
| واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م   | شركة زميلة    | تمويلي        | -                 | 6,069            |
| العللا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م      | شركة زميلة    | تمويلي        | -                 | 11,955           |
|                                         |               |               | <b>10,046,050</b> | <b>5,812,632</b> |

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا 54,336 دينار خلال عام 2016 مقابل 53,743 دينار لعام 2015.

#### 15 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2014.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام 2015 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة لعام 2016 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:

| 2015       | 2016        |                                                                 |
|------------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| 16,282     | ( 152,374 ) | (الخسائر) الأرباح المتأتبة من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية |
| 11,664,936 | 500,000     | الإيرادات المتأتبة من نشاط الاستثمار في العقارات                |
| 3,223,237  | 2,906,236   | موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية                       |
| 22,082,789 | 21,760,455  | موجودات نشاط الاستثمار في العقارات                              |

## 17. الأدوات المالية

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

### القيمة العادلة

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

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

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

| المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع   | 2016                                                    |
|---------------|----------------|----------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| 1,846,999     | -              | -              | 1,846,999 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل        |
| 1,059,237     | -              | -              | 1,059,237 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل |
| 2,906,236     | -              | -              | 2,906,236 |                                                         |
| 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 |                                                         |

### 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 (279,795) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام 2016 مقابل (280,030) دينار كما في نهاية عام 2015.

#### 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 ومواءمة آجالها 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:

| 2016                  | أقل من سنة       | أكثر من سنة       | المجموع           |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| تسهيلات إئتمانية      | 5,020            | 1,799,425         | 1,804,445         |
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى | 2,997,054        | -                 | 2,997,054         |
| ذمم جهات ذات علاقة    | -                | 5,812,632         | 5,812,632         |
| أرباح مؤجلة           | -                | 387,011           | 387,011           |
|                       | <b>3,002,074</b> | <b>7,999,068</b>  | <b>11,001,142</b> |
| 2015                  | أقل من سنة       | أكثر من سنة       | المجموع           |
| تسهيلات إئتمانية      | 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           |
|                       | <b>6,775,216</b> | <b>13,779,788</b> | <b>20,555,004</b> |

#### 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 للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (290,624) دينار لعام 2016 مقابل (322,324) دينار لعام 2015.

#### 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.

#### 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 عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

| 2015         | 2016        |                                     |
|--------------|-------------|-------------------------------------|
| 2,067,111    | 1,804,445   | مجموع الديون                        |
| 19,405,551   | 24,194,249  | صافي حقوق الملكية                   |
| <b>%10,7</b> | <b>%7,5</b> | <b>نسبة الديون إلى حقوق الملكية</b> |

18 .



