

شركة العرب للتنمية العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عرب كورب

تقرير مجلس الإدارة

الثاني والعشرون

والبيانات المالية للشركة

عن السنة المالية

المنتهية في 2017/12/31

## قائمة المحتويات

الصفحة

الموضوع

جدول الأعمال

كلمة الرئيس

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة

اقرارات مجلس الادارة

### مجلس الإدارة

السيد/ اسامة حلمي مراد الشاهد - رئيس مجلس الإدارة

السيد/ حاتم محمود سليمان الشاهد - نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ اياد قاسم خليل عنزاوي

السيد / ارقم محمد الرواشدة

السادة / شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات

ويمثلها السيد / برهان سلمان السيوف

السادة / الشركة الخليجية للاستثمارات العامة

ويمثلها السيد طلال محمد البكري

السيد/ محمد خالد عبد الكريم الدحلة

السيد/ مروان احمد جاموس

مدققي الحسابات / السادة ابراهيم العباسي وشركاه

## جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني والعشرون :

1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي الحادي والعشرون .
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية من 2017/12/31 .
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 2017/12/31 .
4. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2017/12/31 .
5. مناقشة البيانات المالية للشركة وميزانيتها العامة للعام 2017 والمصادقة عليها .
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2018 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
7. أية أمور تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الأعمال وبما لا تتعارض وأحكام المادة (171) من قانون الشركات .

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

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

حضرات السادة المساهمين ،،

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

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

السادة المساهمين،،

ان البيانات المالية المرفقة تعكس الوضع المالي للشركة كما في نهاية عام 2017. لاحقا لتاريخ الميزانية، فقد حصلت العديد من التطورات والاحداث اهمها ما يلي:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### حضرات السادة المساهمين الكرام :

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

### تقرير مجلس الإدارة عن العام 2017

#### حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

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

#### 1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية :

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

#### ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

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

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

## ج. حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة :

يبلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة مبلغ دينار أردني .

## 2. الشركات التابعة للشركة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها .

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



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

### 3- اسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم

يتألف مجلس إدارة الشركة من تسعة اعضاء كما في 2017/12/31.

**السيد أسامة حلمي مراد الشاهد .**

**رئيس مجلس إدارة**

أردني الجنسية، من مواليد 1945/5/1، حاصل على شهادة بكالوريوس صيدلة في عام 1970، ويشغل منصب مدير عام شركة تجهيزات طبية وأدوية. تسلم مهام عضويته في 2006/3/2.

**السيد حاتم محمود سليمان الشاهد**

**نائب رئيس مجلس الإدارة**

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

**السيد اياد قاسم خليل عنزاوي**

عضو مجلس إدارة

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

عضو مجلس إدارة

السيد محمد خالد عبد الكريم الدحلة

عضو مجلس إدارة

أردني الجنسية، من مواليد 1980/9/23، حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال في عام 2002، يتولى مهام عضو مجلس إدارة في شركة مدارك الاستثمارية. تسلم مهام عضويته في 2006/1/7.

السيد مروان احمد جاموس

عضو مجلس إدارة

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

السيد ارقم محمد الرواشدة

عضو مجلس إدارة

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

السيد / برهان سلمان السيوف ممثل شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات

عضو مجلس إدارة

## أسماء ورتب الإدارة العليا

يتم إدارة الشركة من قبل عضو مجلس الادارة المفوض والإدارة التنفيذية التي تتمتع بالكفاءة المهنية والخبرات العملية وهم كما يلي في 2014/12/31 :

**السيد مروان أحمد محمد جاموس**

**المدير الإداري**

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

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

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

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

يتركز نشاط الشركة الرئيسي في الإستثمارات المالية والعقارية وقد قامت الشركة ببناء محفظة مالية وعقارية جيدة في السوق المحلي الذي يتميز بمنافسة شديدة وخاصة في الإستثمارات العقارية. ولا توجد للشركة أية نشاطات خارجية ولا تستطيع الشركة تحديد وتقييم نسبة حصتها في السوق المحلية حيث يتصف السوق العقاري والمالي الأردني في ظل الانتعاش الذي يشهده مؤخراً بحدة المنافسة، وبالرغم من ذلك تتميز الشركة عن منافسيها في هذا القطاع بالخبرة الطويلة والمميزة وبسياساتها الاستثمارية المدروسة

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

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

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

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

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

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

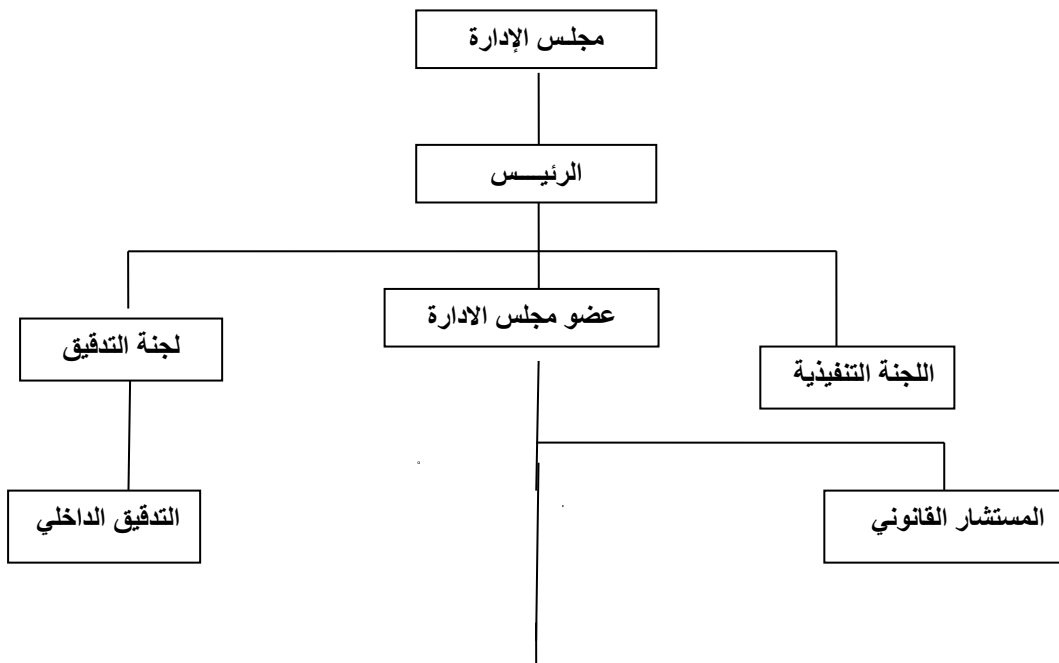
- لا توجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية
- لا تقوم الشركة بتطبيق نظام معايير الجودة الدولية.

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

### جدول فئات مؤهلات موظفي الشركة

#	المؤهل العلمي	العدد
1.	بكالوريوس	1
	المجموع	1

### الهيكل التنظيمي الحالي للشركة



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

لم تقم الشركة باجراء اي برامج تدريبية لموظفي الشركة خلال عام 2017

## 10 :- وصف للمخاطر التي تتعرض لها.

أ- عوامل المخاطرة المتصلة بخطة العمل المستقبلية

خطة العمل المستقبلية للشركة مبنية على فرضيات وتوقعات مستقبلية التي تتأثر بعدة عوامل أو ظروف قد تؤدي إلى اختلاف النتائج المتوقعة عن النتائج الفعلية.

ب- عوامل المخاطرة المتصلة بسوق الأوراق المالية الأردني

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

## 11 :- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2017 .

1 - تم تسهيل جزء من المحفظة العقارية لتسديد التزامات الشركة امام البنوك .

2 - تم بيع جزء من الاسهم المملوكة للشركة وذلك لمواجهة الالتزامات الشركة .

3 - تم اعادة هيكلة لموظفي الشركة للتكيف مع متطلبات المرحلة .

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

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

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

السنة	2012	2013	2014	2015	2016	2017
الربح بعد الضريبة الخسائر المحققة	(2,251,719)	(406,435)	(2,647,900)	(858,898)	(757,025)	(149,387)
الارباح الموزعة بعد الضريبة	---	---	---	---	---	---
نسبة التوزيع	---	---	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	22,848,088	20,551,816	7,020,407	6,057,409	3,501,632	3,307,741
سعر اغلاق الورقة المالية	0,05	0.04	موقوفة	موقوفة	0,03	0.02

**14 :- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للعام.**

النسب المالية	2016	2017
العائد الى حقوق المساهمين %	%(12.40)	%(4.50)
العائد الى رأس المال المدفوع %	%(1.8)	%(0.3)
نسبة العائد على الاصول %	%(1.5)	%(0.31)
عائد السهم الواحد (دينار)	%(1.8)	%(0.37)

**15 :- التطورات المستقبلية الهامة وأية توسعات أو مشاريع جديدة والخطة المستقبلية للشركة للعام 2017 وتوقعات مجلس الإدارة .**

- 1- اعادة تنظيم التزاماتها وموجوداتها .
- 2- محاولة بيع وتسييل اراضي الشركة .
- 3- العمل على اعادة هيكلة راس المال
- 4- العمل على اعادة جدولة وتسوية المديونية.

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

اسم الشركة	اسم المدقق	اتعاب التدقيق / دينار
العرب للتنمية العقارية	ابراهيم العباسي وشركاه	1500 دينار

لا يوجد اية اتعاب اخرى تلقاها مدققي حسابات الشركة

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

أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة 2016/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2017/12/31
السيد اسامة حلمي مراد الشاهد	الرئيس	الأردنية	10,000	10,000
السيد اياد قاسم خليل عنزاوي	عضو	الأردنية	10,000	10,000
الشركة الخليجية للاستثمارات العامة ويمثلها السيد طلال محمد عبدالفتاح البكري	عضو	الإماراتية	20,000	20,000
السيد محمد خالد عبد الكريم الدحلة	عضو	الأردنية	10,621	10,621
السيد حاتم محمود سليمان الشاهد	نائب الرئيس	الأردنية	10,000	10,000
شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية السيد برهان سلمان ربيع السيوف	عضو	الأردنية	10,000	10,000
السيد ارقم محمد الرواشدة	عضو	الأردنية	10,000	10,000
السيد مروان احمد جاموس	عضو	الأردنية	10,000	10,000

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

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

ج - مساهمات أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة بأسمه شخصياً 2016/12/31	عدد الأسهم المملوكة بأسمه شخصياً 2017/12/31
السيد مروان أحمد محمد جاموس	المدير الإداري	الأردنية	10,000	10,000

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

لا توجد أية مساهمات لأقارب أعضاء مجلس الإدارة.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت	نفقات سفر	اجمالي
1-	السيد اسامه الشاهد	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
2-	السيد حاتم الشاهد	عضو	صفر	3600	5000	صفر	8600
3-	السيد اياد عنزاوي	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
4-	السيد ارقم الرواشدة	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
5-	السيد طلال البكري	عضو	عضو	3600	صفر	صفر	3600
6-	السيد برهان السيوف	عضو	عضو	صفر	صفر	صفر	صفر
7-	السيد مروان جاموس	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
8-	السيد محمد الدحلة	عضو	صفر	صفر	صفر	صفر	صفر
المجموع			21600	5000	صفر	26600	

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

المزاياء والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية :

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

19 :- بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة.

لم تقم الشركة بتقديم اية تبرعات خلال عام 2017 .



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

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

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

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

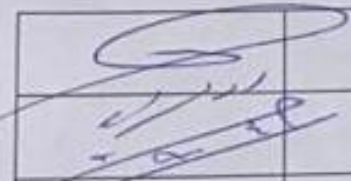
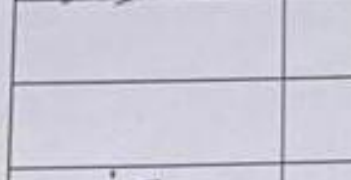
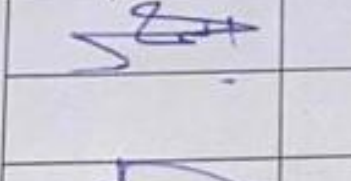
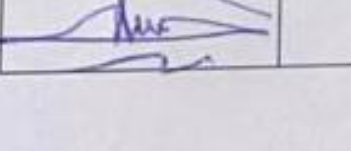


**22 :- عدد اجتماعات مجلس الادارة .**

عقد مجلس ادارة الشركة ثمانية اجتماعات خلال عام 2017 .

#### **ايضاحات عامة :-**

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

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

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

شركة العرب للتنمية العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

كما في 31 كانون الاول 2017

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

فهرس المحتويات

<u>صفحة</u>	
5_1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
6	قائمة المركز المالي الموحدة
7	قائمة الدخل الشامل الموحدة
8	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
9	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
26_ 10	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

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

### الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة ( الشركة ) وشركاتها التابعة (ويشار إليها معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2017، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء اثر ما ورد في الفقرات من (1-19) الواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة وشركاتها التابعة كما في 31 كانون الأول 2017، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي المتحفظ

1. تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة على أساس الإستمرارية وإن هناك شكاً جوهرياً في قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها والوفاء بالتزاماتها المستحقة وذلك للأسباب التالية:
  - حققت المجموعة خسائر بلغت 149,387 دينار أردني خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017 وبلغت خسائر المجموعة التراكمية 47,965,022 دينار أردني كما في ذلك التاريخ، مع الأخذ بعين الاعتبار اثر التحفظات الواردة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، وتوقفت المجموعة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية الإستثمارية وأيضاً لم تتمكن الشركة من سداد إلتزاماتها لدى البنوك والالتزامات الأخرى.
  - تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتاً حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي تصويب اوضاعها وفقاً لقانون الشركات الأردني.
2. لم تقم الشركة باقفال مشاريع تحت التنفيذ البالغ 440,201 دينار أردني والذي يمثل كلفة التصاميم ومصاريف أخرى متعلقة بعدد من المشاريع في قائمة الدخل الشامل، وذلك لان المجموعة غير قادرة على استكمال هذه المشاريع في المستقبل.
3. كما هو مبين في إيضاح (7) تتضمن القوائم المالية المرفقة استثمارات في الشركات الحليفة بمبلغ 7,792,672 دينار حيث انه:
  - لم يتم تزويدنا بدراسة حول التدني في قيمة الاستثمار في الشركات الحليفة وذلك لوجود مؤشرات للتدني وبالتالي لم نتمكن من تحديد اثر ذلك على القوائم المالية الموحدة.
  - لم تقم المجموعة بتسجيل حصتها من نتائج أعمال بعض الشركات الحليفة بما يتعارض مع معايير التقارير المالية الدولية. وذلك لعدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركات.
  - تم تقييم الاستثمار في الشركة الحليفة امان للاوراق المالية اعتماداً على المعلومات المالية المقدمة من الشركة كما في 31 كانون الأول 2017 (غير مدققة).
  - لم نتسلم تلييدات حول عدد الحصص المملوكة (نسبة الملكية) في تلك الشركات.
4. لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كلفتها 18,242,605 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2017 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية، كما اننا لم نتحقق من ملكية الشركة لتلك الاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2017، وبالتالي لم نتحقق من وجود رهونات او حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات.
5. يمثل بند دفعات على حساب شراء أراضي عوائد إعادة تنظيم أراضي بمبلغ 1,250,000 دينار أردني، إن قدرة الشركة على استرداد هذه المبالغ تعتمد على استكمال شراء الأراضي والمباشرة بالمشروع المتعلق بها واستكماله وبيعه علماً بأن مجلس الإدارة اتخذ قراراً بالسير بالاجراءات القانونية اللازمة لتحصيل هذا المبلغ اصولياً من امانة عمان الكبرى.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

### اساس الرأي المتحفظ (تابع)

6. يتضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمار المجموعة في شركة الباحة للاستثمارات بمبلغ 2,000,000 دينار أردني والتي تستثمر في مشروع ابراج مارينا - دبي. لم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة. هذا وقد قامت شركة الباحة للاستثمارات بتقويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لضمان حق الشركة. وتم خلال عام 2014 تسجيل قضية لدى المحاكم المختصة بالامارات العربية المتحدة. ولا تزال القضية والاجراءات المتعلقة بها منظورة لدى المحاكم المختصة في دولة الامارات العربية المتحدة.
7. لم تقم الشركة بالاعتراف باحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل وفقا لمطلوبات معايير التقارير المالية الدولية بسبب الانخفاض الدائم والمستمر لتلك الموجودات المالية.
8. كما هو مبين في إيضاح (11) حول القوائم المالية الموحدة، قامت الشركة بالمساهمة في تأسيس شركة مع الشركة الخلية للاستثمارات العامة بنسبة 31% ، ولم تستكمل الشركة اجراءات تأسيسها حتى تاريخه، هذا ولم نتحقق من امكانية استرداد الشركة لحصتها ، كما انه لم يتم أخذ مخصصات كافية لذلك.
9. لم يتم تزويدنا بالتأيدبات الخاصة بأرصدة الذمم المدينة والتي بلغ رصيدها 128,867 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2017 كما انه لم يتم أخذ مخصصات كافية لتدني تلك الذمم.
10. لم يتم تزويدنا بالتأيدبات الخاصة بالمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 17,360,704 دينار كما في 31 كانون الأول 2017 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة كما انه لم يتم اخذ المخصصات الكافية لتدني تلك الذمم المستحقة على جهات ذات العلاقة.
11. لم يتم تزويدنا بالتأيدبات البنكية لأرصدة القروض المستحقة للبنوك التي تتعامل معها الشركة واسناد القرض كما في 31 كانون الأول 2017 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة.
12. لم تقم المجموعة باحتساب الفوائد المستحقة على أسناد القروض كما في 31 كانون الأول 2017 والتي تم تسجيل قضايا من قبل البنوك المانحة بخصوصها، وبالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة. وذلك نظرا لقيام امين الاصدار بتسجيل قضية قانونية ضد الشركة لتعثرها في سداد التزاماتها تجاه اسناد القرض.
13. لم يتم تزويدنا بالتأيدبات الخاصة بالذمم الدائنة والذمم المستحقة لجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 2,501,886 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2017.
14. تتضمن الحسابات الدائنة الاخرى (أمانات مساهمين، مصروفات مستحقة، أمانات ضمان إجتماعي، أمانات ضريبة دخل، فوائد قروض مستحقة الدفع، أمانات اخرى لشركة ارض الطنيب، وذمم موظفين، ذمم اعضاء مجلس ادارة) بمبلغ 4,225,948 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2017. لم نستطع الحصول على تأكيدات خاصة بصحة هذه الأرصدة.
15. لم تقم الشركة بتكوين مخصص مقابل الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية، وفقا للحكم الصادر من محكمة التمييز في احدى القضايا المقامة على الشركة بالزام الشركة بمبلغ 6,834,760 دينار بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ( ايضاح 28 ) ، علما ان المبلغ المحكوم فيه وارد في القوائم المالية تحت بند دفعات على حساب زيادة راس المال ( ايضاح 15 ) .
16. تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة اعتماد على القوائم المالية المعدة من ادارة الشركة والتي لم يصدر لها قوائم مالية مدققة كما في 31 كانون الأول 2017.
17. لم يتم تزويدنا بكتاب من محامي الشركة او من الادارة حول الوضع القانوني للشركة مع الغير ( القضايا المقامة على الشركة والقضايا المقامة من الشركة على الغير ) كما في 31 كانون الأول 2017، وبالتالي لا يمكن تحديد اثر ذلك على القوائم المالية.
18. لم تقم الشركة بتزويدنا ببيان ضرائب من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لمعرفة الوضع الضريبي للشركة كما في 31 كانون الأول 2017 وبالتالي لا يمكن تحديد اثر ذلك على القوائم المالية.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

### اساس الرأي المتحفظ (تابع)

19. لم تقم الشركة بتزويدنا بالاحداث اللاحقة لتاريخ اعداد القوائم المالية وللفترة من 1 كانون الثاني 2018 حتى تاريخ تقريرنا 16 شباط 2023 وبالتالي لا يمكن تحديد اثر ذلك على القوائم المالية الموحدة.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة. اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية وفقاً لمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين، بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا المتحفظ حول التدقيق.

### فقرة تأكيدية:

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

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

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

### معلومات أخرى

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

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

### مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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



## تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

- ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.
- التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، ان وجد.
- ان الاخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه القوائم المالية الموحدة.
- كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم يقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود يقن جوهري، فانه يتطلب من ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.
- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

## تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

- تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف راس مال الشركة في كلتا الحالتين.
  - تجاوزت الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة 75% من رأسمالها المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة (75 ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف راس مال الشركة في كلتا الحالتين.
- تحتفظ شركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة المحدودة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2017. وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها بعد الأخذ في الاعتبار الأمور المذكورة أعلاه في فقرة اساس الراي المتحفظ والفقرة التوكيدية.

التاريخ: 16 شباط 2023

شركة العباسي وشركاه  
(عضو مستقل في مور العالمية)

حسن أمين عثمان  
(إجازة رقم 674)





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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2017

2016	2017	الايضاح	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات غير المتداولة
37,152	21,407	5	الممتلكات والمعدات - بالصافي
440,200	440,200	6	مشاريع تحت التنفيذ
7,826,928	7,792,672	7	الاستثمار في الشركات الحليفة
18,242,605	18,242,605	8	استثمارات عقارية
1,250,000	1,250,000	9	دفعات على حساب شراء اراضي
2,136,311	2,091,807	10	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر
615,960	615,960	11	دفعات على حساب استثمار في شركات
<b>30,549,156</b>	<b>30,454,651</b>	.	مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
106,510	102,310	12	الذمم المدينة - بالصافي
17,462,244	17,360,704	27 أ	المطلوب من اطراف ذوي علاقة
5,266	5,266	13	الحسابات المدينة المتنوعة
5,736	10,552	14	النقد في الصندوق ولدى البنوك
<b>17,579,756</b>	<b>17,478,832</b>		مجموع الموجودات المتداولة
<b>48,128,912</b>	<b>47,933,483</b>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
40,000,000	40,000,000	15 أ	رأس المال
12,745,095	12,745,095	15 ب	دفعات على حساب زيادة رأس المال
803,426	803,426	16	الاحتياطي الاجباري
26,404	26,404	17	الاحتياطي الاختياري
(2,515,957)	(2,560,461)	18	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
258,299	258,299		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية- شركات حليفة
(47,815,635)	(47,965,022)	19	الخسائر المتراكمة في نهاية السنة
<b>3,501,632</b>	<b>3,307,741</b>		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
191,874	204,870		الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	20	شيكات مستحقة الدفع
8,727,661	8,727,661	21	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	22	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	27 ب	المطلوب الى أطراف ذوي علاقة
771,510	771,510	23	مخصص ضريبة الدخل
4,240,482	4,225,948	24	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>44,627,280</b>	<b>44,625,742</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>48,128,912</b>	<b>47,933,483</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

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

**قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017**

2016 دينار اردني	2017 دينار اردني	الايضاح	
(327,765)	(99,386)	25	المصاريف الادارية والعمومية
(17,937)	(15,745)		استهلاكات
(51,818)	(34,256)	7	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
(759,505)	-		فوائد وعمولات بنكية
400,000	-		ايرادات اخرى
<b>(757,025)</b>	<b>(149,387)</b>		( خسارة ) السنة
508	(44,504)		<b>بنود الدخل الشامل</b>
<b>(756,517)</b>	<b>(193,891)</b>		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
			مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
<b>(0.019)</b>	<b>(0.004)</b>	26	حصة السهم الاساسية و المخفضة من ( خسارة ) السنة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

البيان	رأس المال	علاوة الاصدار	الاحتياطي الاجباري	الاحتياطي الاختياري	احتياطي القيمة العلاوة للموجودات المالية	احتياطي القيمة العلاوة للموجودات المالية - الشركات الحققة	في نهاية السنة المقارنة	دينار اردني
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016	40,000,000	12,745,095	803,426	26,404	(2,515,957)	258,299	(47,815,635)	3,501,632
( خسارة ) السنة	-	-	-	-	(44,504)	-	(149,387)	(149,387)
التغير في القيمة العادلة	-	-	-	-	-	-	-	(44,504)
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2017	40,000,000	12,745,095	803,426	26,404	(2,560,461)	258,299	(47,965,022)	3,307,741
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2015	40,000,000	13,745,095	803,426	26,404	(2,516,465)	258,299	(46,259,350)	6,057,409
ضريبة دخل سنوات سابقة	-	-	-	-	-	-	(771,510)	(771,510)
مصاريف سنوات سابقة	-	-	-	-	-	-	(27,750)	(27,750)
الرصيد الافتتاحي المعطى	40,000,000	13,745,095	803,426	26,404	(2,516,465)	258,299	(47,058,610)	5,258,149
( خسارة ) السنة	-	-	-	-	-	-	(757,025)	(757,025)
تخفيض دفعات زيادة رأس المال	-	(1,000,000)	-	-	-	-	-	(1,000,000)
التغير في القيمة العادلة	-	-	-	-	508	-	-	508
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2016	40,000,000	12,745,095	803,426	26,404	(2,515,957)	258,299	(47,815,635)	3,501,632

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2017

2016 دينار أردني	2017 دينار أردني	الإيضاح
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(757,025)	(149,387)	( خصارة ) السنة
		التعديلات-
51,818	34,256	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
17,937	15,745	استهلاكات
(771,510)	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
(27,750)	-	مصاريف سنوات سابقة
(1,486,530)	(99,386)	( الخصارة ) التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل
		<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
-	4,200	ذمم مدينة
-	101,540	ذمم أطراف ذات علاقة
		<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
40,240	12,996	ذمم دائنة
771,510	-	مخصص ضريبة الدخل
(64,317)	(14,534)	الحسابات الدائنة المتنوعة
(739,097)	4,816	صافي التدفقات النقدية المتولد من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
979,592	-	الاستثمار في الشركات الحليفة
979,592	-	صافي النقد المتولد من الأنشطة الاستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
759,505	-	قروض
(1,000,000)	-	دفعات على حساب زيادة رأس المال
(240,495)	-	صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الأنشطة التمويلية
-	4,816	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
5,736	5,736	النقد في بداية السنة
5,736	10,552	النقد في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

**شركة العرب للتنمية العقارية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

1- **تأسيس الشركة وغايتها**  
تأسست شركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة المحدودة (عرب كورب) بتاريخ 28 أيلول 1995 برأسمال 3,667,067 دينار مقسم إلى 3,667,067 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. تم زيادته خلال السنوات ليصبح 40,000,000 دينار مقسم إلى 40,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.  
من غايات الشركة استثمار الاموال في المشاريع العمرانية في الاردن والخارج والقيام بجميع الاعمال والخدمات المتعلقة والمرتبطة بالمشاريع العمرانية والتي تساعد على تحقيق غايات الشركة بما في ذلك استخدام الاساليب الحديثة في الإدارة والتنظيم والاستثمار في الأسهم والسندات والأوراق المالية والمساهمة في أية شركة أو مشروع.  
من غايات الشركات التابعة الاستثمار في المشاريع العمرانية وتملك الأراضي وإنشاء المجمعات السكنية والقيام بالمقاولات العامة.  
تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 16 شباط 2023 وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين

2- **أسس اعداد القوائم المالية**  
تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .  
تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .  
ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

**أسس توحيد القوائم المالية**  
تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة العرب للتنمية العقارية (الشركة) والشركات التابعة لها التالية (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) كما في 31 كانون الأول 2017:

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

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

**3- استخدام التقديرات**

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

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

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

**السياسات المحاسبية الهامة**

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة ( 31 أول كانون الثاني 2016):

**- ممتلكات ومعدات**

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

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

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

**- مشاريع تحت التنفيذ**

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

**- استثمار في شركات حليفة**

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

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

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

- **الاستثمارات العقارية**  
تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي التي يحتفظ بها لحين زيادة قيمتها. تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة والتي تتضمن مصاريف الاقتناء.
- **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل**  
يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل.
- **الذمم المدينة**  
تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.
- **القيمة العادلة**  
إن أسعار الإغلاق بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.
- **التدني في قيمة الموجودات المالية**  
تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني. يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:  
تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة: بناءً على الفرق بين صافي القيمة الدفترية وتقدير التدفقات النقدية المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.
- **التدني في قيمة شركات حليفة**  
بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتقييم إذا كان هناك مؤشر على وجود تدني في الاستثمار في الشركة الحليفة وفي حال وجود هذا المؤشر تقوم المجموعة بإحتساب خسارة التدني والتي تمثل الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار وقيمه الدفترية ويتم تسجيل الفرق في قائمة الدخل الموحدة.
- **القروض وإسناد القرض**  
يتم تسجيل القروض وإسناد القرض مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها التكاليف المباشرة المتعلقة بها وبعاد تقييمها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.  
يتم قيد الفوائد على القروض وإسناد القرض كمصرف خلال الفترة التي استحققت بها والتي تغطي فترة السماح إذا وجدت.
- **ذمم دائنة ومستحقات**  
يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.
- **المخصصات**  
يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

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

---

- إثبات الإيراد  
يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عندما تنتقل منافع ومخاطر الملكية إلى المشتري وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه.

يتم تحقق إيرادات بيع الوحدات السكنية عندما تنتقل السيطرة ومنافع الملكية إلى المشتري (عند اتمام عملية الانشاء وتسليم الوحدات يتم اثبات توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها).

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

- المعاملات بالعملة الأجنبية  
يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنه من البنك المركزي الأردني.  
يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.



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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

5- الممتلكات والمعدات - بالصفاتي

يتألف هذا البند مما يلي:

البيان

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2017

التكلفة في بداية السنة

اضافات السنة

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

اضافات السنة

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2017

صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2016

المجموع	سيارات	اجهزة كمبيوتر	اجهزة مكتبية وكهربائية	الاثاث والمفروشات
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
277,224	28,950	38,660	30,362	179,252
-	-	-	-	-
277,224	28,950	38,660	30,362	179,252
240,072	28,950	37,325	30,115	143,682
15,745	-	-	242	15,503
255,817	28,950	37,325	30,357	159,185
21,407	-	1,335	5	20,067
37,152	-	1,335	247	35,570

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

**6- مشاريع تحت التنفيذ**

يمثل هذا البند البالغ قيمته 440,200 دينار كما في 31 كانون الاول 2017 كلفة التصاميم والمصاريف الاخرى لعدد من المشاريع تم وقف العمل بها .

**7- الاستثمار في الشركة الحليفة**

يتألف هذا البند مما يلي :

نسبة الملكية	2017	2016	
%	دينار اردني	دينار اردني	
25%	1	1	شركة بيت الاعمال العقاري
30.50%	63,406	63,406	شركة ميادين للاستثمارات
40%	3,173,020	3,173,020	شركة بولاريس للاستثمار
27.71%	4,507,088	4,541,344	شركة امان للاوراق المالية
50%	49,157	49,157	شركة سوسنة العرب للفنادق
	<b>7,792,672</b>	<b>7,826,928</b>	<b>المجموع</b>

وفيما يلي حصة الشركة من ( خسائر ) الشركات الحليفة

اسم الشركة	رصيد اول السنة	حصة الشركة من ارباح أو خسائر الشركات الحليفة	رصيد نهاية السنة
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
شركة بيت الاعمال العقاري	1	-	1
شركة ميادين للاستثمارات *	63,406	-	63,406
شركة بولاريس للاستثمار **	3,173,020	-	3,173,020
شركة امان للاوراق المالية * *	4,541,344	(34,256)	4,507,088
شركة سوسنة العرب للفنادق **	49,157	-	49,157
<b>المجموع</b>	<b>7,826,928</b>	<b>(34,256)</b>	<b>7,792,672</b>

\* تم تقييم الاستثمار في شركة امان للاوراق المالية م.ع.م اعتماد على المعلومات المقدمة من قبل الشركة ( غير مدققة ) كما في 31 كانون الاول 2014 و 2015 و 2016 و 2017 .

\*\* لم تقم الشركة بتسجيل حصتها من ارباح أو خسائر الاستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الاول 2017 وذلك لعدم توفر القوائم المالية لهذه الشركات

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

8- استثمارات عقارية		يتألف هذا البند مما يلي :	
2016	2017	اراضي	
دينار اردني	دينار اردني	الرصيد بداية السنة	
18,242,605	18,242,605	الرصيد نهاية السنة	
18,242,605	18,242,605		

\* تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الاول 2017 غير مسجلة باسم المجموعة تفصيلها كما يلي:

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

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

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

**9- دفعات على حساب شراء اراضي**

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

**10- الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل الاخر**  
يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	اسهم مدرجة في بورصة عمان
دينار اردني	دينار اردني	
136,311	91,807	اسهم في شركات غير مدرجة
2,025,000	2,025,000	
2,161,311	2,116,807	المجموع
(25,000)	(25,000)	
2,136,311	2,091,807	تدني موجودات مالية
		المجموع

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

**11- دفعات على حساب استثمار في شركات**  
**يتألف هذا البند مما يلي :**

2016	2017
دينار أردني	دينار أردني
319,400	319,400
615,960	615,960
<b>935,360</b>	<b>935,360</b>
(319,400)	(319,400)
<b>615,960</b>	<b>615,960</b>

شركة بيت الاعمال العقاري  
شركة ارض الطنيب تحت التأسيس \*  
المجموع  
مخصص تدني شركة بيت الاعمال العقاري  
الصافي

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

**12- الذمم المدينة - بالصافي**  
**يتألف هذا البند مما يلي :**

2016	2017
دينار أردني	دينار أردني
132,867	128,667
(26,357)	(26,357)
<b>106,510</b>	<b>102,310</b>

نعم مدينة  
ينزل : مخصص تدني  
الصافي

**13- الحسابات المدينة المتنوعة**  
**يتألف هذا البند مما يلي :**

2016	2017
دينار أردني	دينار أردني
4,368	4,368
898	898
<b>5,266</b>	<b>5,266</b>

امانات ضريبة الدخل  
تأمينات مستردة  
المجموع

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

2016	2017
دينار أردني	دينار أردني
500	4,200
5,236	6,352
<b>5,736</b>	<b>10,552</b>

السلفة الثرية  
حسابات جارية لدى البنوك  
المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

15- رأس المال

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

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	ب- دفعات على حساب زيادة رأس المال
6,894,305	6,894,305	الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
1,000,000	-	شركة واحة الخليج ( ايضاح 28 )
4,632,850	4,632,850	محمد عبدالله احمد الخيال ال علي
1,217,940	1,217,940	عثمان محمد شريف
<b>13,745,095</b>	<b>12,745,095</b>	<b>المجموع</b>

16- الاحتياطي الاجباري

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

17- احتياطي اختياري

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

18- احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	الرصيد في بداية السنة
(2,516,465)	(2,515,957)	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
508	(44,504)	الرصيد في نهاية السنة
<b>(2,515,957)</b>	<b>(2,560,461)</b>	

19- (الخسائر) المتراكمة في بداية السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
(46,259,350)	(47,815,635)	ضريبة دخل سنوات سابقة
(771,510)	-	مصاريف سنوات سابقة
(27,750)	-	(خسارة) السنة
(757,025)	(149,387)	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة
<b>(47,815,635)</b>	<b>(47,965,022)</b>	

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

**ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**20- الشيكات المستحقة الدفع**

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
15,718,867	15,718,867	شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية*
975,000	975,000	امانة عمان الكبرى
<b>16,693,867</b>	<b>16,693,867</b>	<b>المجموع</b>

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

خلال عام 2010، 2011 قامت المجموعة بما يلي:

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

**شركة العرب للتنمية العقارية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**21- اقساط قروض مستحقة**

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار أردني	دينار أردني	
6,397,268	6,397,268	بنك الاسكان للتجارة والتمويل ( 20 ب )
616,989	616,989	البنك الاردني الكويتي ( 20 ج )
1,104,730	1,104,730	بنك المال الاردني ( 20 د )
608,674	608,674	البنك الاهلي الاردني ( 20 هـ )
<b>8,727,661</b>	<b>8,727,661</b>	<b>المجموع</b>

**ب- بنك الإسكان للتجارة والتمويل**

حصلت الشركة خلال شهر آذار 2007 على قرض بمبلغ 10,000,000 دينار من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بسعر فائدة 9.25٪. يسدد القرض على 7 اقساط نصف سنوية بمبلغ 1,702,313 دينار تشمل أصل القرض والفائدة. استحق القسط الأول بتاريخ أول أيلول 2008. منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض لصالح البنك بمبلغ 9,000,000 دينار. وقد تم خلال عام 2009 إعادة جدولة رصيد هذا القرض البالغ 7,143,000 دينار بحيث يسدد على 10 أقساط نصف سنوية يستحق القسط الأول منها بتاريخ أول كانون الأول 2010، هذا وقد تم تأجيل موعد سداد القسط المستحق بتاريخ أول كانون الأول 2010 بحيث يستحق بتاريخ أول كانون الأول 2015، هذا وقد تم سداد الفائدة التي استحققت على هذا القرض بتاريخ أول كانون الأول 2010 خلال الربع الأول من عام 2011. هذا وقد تم خلال عام 2011 رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ. وقد حصل البنك على قرار من المحكمة بإلزام الشركة بدفع المبالغ المستحقة وقام باتخاذ الإجراءات اللازمة للتصرف بضمانات القرض. تم خلال عام 2013 تنفيذ الرهن على العقار المرهون لصالح بنك الاسكان للتجارة والتمويل بمبلغ 3,361,000 دينار حسب كتاب بنك الاسكان للتجارة والتمويل بتاريخ 13/8/2017 واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص .

**ج- البنك الاردني الكويتي**

حصلت الشركة خلال شهر آذار 2007 على قرض بمبلغ 2,000,000 دينار من البنك الأردني الكويتي وبسعر فائدة 9.75٪. يسدد هذا القرض دفعة واحدة بتاريخ أول آذار 2008. تم منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض لصالح البنك بمبلغ 1,000,000 دينار ورهن 300,000 سهم من أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون و864,228 سهم من إستثمارات الشركة في أسهم مجموعة أوفتك. قامت الشركة خلال عام 2008 بتسديد 10٪ من مبلغ القرض البالغ 2,000,000 دينار وإعادة جدولته ليستحق في شهر آذار 2009. وقد تم جدولة رصيد هذا القرض البالغ 1,000,000 دينار خلال عام 2009 بحيث يسدد على 12 قسط ربع سنوي ابتداءً من 30 أيلول 2010، هذا ولم تقم الشركة بسداد الدفعة والفائدة التي استحققت على هذا القرض بتاريخ 31 كانون الأول 2010. تم تعديل الضمانات الممنوحة على هذا القرض بحيث أصبحت تتمثل في رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض بمبلغ 1,000,000 دينار. هذا وقد تم خلال عام 2011 رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ. تم خلال عام 2014 تنفيذ الرهن على العقار المرهون لصالح البنك الاردني الكويتي بمبلغ 156,000 دينار حسب كتاب البنك الاردني الكويتي بتاريخ 17/8/2017 , واننا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص .

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

**د- بنك المال الأردني**

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

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

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

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

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

**هـ- البنك الأهلي الأردني**

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

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

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

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

**22- اسناد القرض**

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
11,500,000	11,500,000	اسناد القرض
<b>11,500,000</b>	<b>11,500,000</b>	<b>المجموع</b>

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

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



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

23- ضريبة الدخل

يتألف هذا البند مما يلي :

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

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

24- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
685,864	685,864	امانات المساهمين
88,578	57,431	مصاريف مستحقة
83,346	99,725	امانات ضريبة الدخل والضمان الاجتماعي
2,269,858	2,269,858	فوائد مستحقة الدفع
932,000	932,000	امانات اخرى _ شركة ارض الطنيب *
98,541	78,482	نعم موظفين
71,073	91,366	نعم اعضاء مجلس ادارة
11,222	11,222	اخرى
<u>4,240,482</u>	<u>4,225,948</u>	المجموع

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

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

25- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
78,200	48,200	رواتب واجور ومكافآت
5,775	5,985	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
20,700	21,600	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
10,750	10,000	اشتراكات حكومية
10,000	10,000	ايجارات
201,740	1,740	اتعاب مهنية
600	600	بريد وهاتف
-	1,261	دعاية واعلان
<b>327,765</b>	<b>99,386</b>	<b>المجموع</b>

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

يتألف هذا البند مما يلي :

2016	2017	
دينار اردني	دينار اردني	
(757,025)	(149,387)	( خسارة ) السنة
40,000,000	40,000,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<b>(0.019)</b>	<b>(0.004)</b>	<b>حصة السهم الاساسية و المخفضة من ( خسارة ) السنة</b>

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

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

27- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

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

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

2016	2017	طبيعة العلاقة	أ- مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
دينار اردني	دينار اردني		شركة بولاريس
7,781,127	7,781,127	شركة حليفة	شركة ميادين للاستثمارات *
4,365,390	4,263,850	شركة حليفة	شركة المستثمرون العرب المتحدون
2,445,347	2,445,347	مساهم	الشركة المتناسقة للاستثمار
2,000,000	2,000,000	شركة مساهم بها من قبل هيثم الدحلة	الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
59,544	59,544	مساهم	شركة واحة الخليج للاستثمار والادارات العقارية
714,212	714,212	مساهم	شركة الباحة للاستثمارات
8,606	8,606	شركة مستثمر بها	هيثم الدحلة
3,136	3,136	رئيس مجلس الادارة السابق	شركة المستثمرون والشرق العربي الصناعية العقارية
73,534	73,534		اخرى
11,348	11,348		الاجمالي
<b>17,462,244</b>	<b>17,360,704</b>		

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

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

2016	2017	طبيعة العلاقة	ب- مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقة
دينار اردني	دينار اردني		شركة الاصول للاستثمارات والخدمات المالية
2,454,048	2,454,048	مملوكة للمستثمرون العرب المتحدون	شركة سوسنة العرب للفنادق
47,838	47,838	شركة حليفة	الاجمالي
<b>2,501,886</b>	<b>2,501,886</b>		

ج- ضمان قرض الشركة الحليفة

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

وقد صدر حكم قضائي على شركة بولاريس وكفلاء القرض ومنهم المجموعة والزامهم بدفع قيمة القرض بالتكافل والتضامن وتم التنفيذ على الضامانات الموضوعه ضمانا للقرض .

د- رواتب ومنافع أخرى  
بلغت رواتب ومكافآت ومنافع أخرى الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة 48,200 دينار كما في 31 كانون الاول 2017 (78,200 دينار لعام 2016)

#### 28- القضايا المرفوعة على الشركة

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

- هناك قضية رقم ( 2796 / 2011 ) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة القرض البالغ 7,669,921 دينار وقد صدر قرار بالزام الشركة بقيمة المطالبة، وتم استئناف القرار من قبل الشركة لدى محكمة استئناف عمان تحت الرقم 8772 / 2012 وقد قررت محكمة الاستئناف تكليف الشركة بدفع فرق رسم بخصوص الحجز التحفظي ولعدم رغبة الشركة بدفع تلك الرسوم فتم اسقاط الاستئناف اسقاط مؤقت.

- هناك قضية رقم ( 3460 / 2011 ) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة اسناد القرض البالغ 12,342,144 دينار وقد صدر قرار محكمة البداية بالزام الشركة بقيمة سندات القرض البالغة 12,342,144 دينار، وفامت الشركة باستئناف القرار لدى محكمة الاستئناف تحت الرقم 2602 / 2014.

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

- هناك شكوى رقم ( 13095 / 2012 ) مرفوعة من شركة المستثمرون الصناعية والعقارية وموضوعها المطالبة بقيمة شيكات لا يقابلها رصيد بمبلغ 18,964,935 دينار ولا زالت القضية منظورة امام المحكمة.

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

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

هناك دعوى حقوقية رقم 364/2012 مرفوعة من شركة واحة الخليج للمطالبة بمبلغ مليون دينار والفوائد وتعويض بمبلغ مليون دينار ، وقد قامت الشركة بتقديم ادعاء بالتقابل للمطالبة بمبلغ 796,189 دينار بتاريخ 6/11/2012 وما زالت الدعوى منظورة امام المحكمة.

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

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

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

وقد قامت الشركة باثبات هذه المبالغ في القوائم المالية لعام 2016

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

هناك قضية رقم 2015/3755 مرفوعة من الشركة الخليجية للاستثمارات العامة على الشركة لدى محكمة بداية حقوق عمان موضوعها مطالبة مالية ومطالبة ببطل عطل وضرر بقيمة 10,497,250 دينار وما زالت الدعوى منظورة امام المحكمة.

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

-29

**المخاطر المالية**

تتعرض الشركة نتيجة للأدوات المالية التي تستخدمها الى المخاطر التالية:

**مخاطر السوق**

• مخاطر تحويل العملات

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

• مخاطر أسعار الفائدة

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

• مخاطر الائتمان

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

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

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

• مخاطر السيولة

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

31 كانون الاول 2017		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
204,870	204,870	الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	شيكات مؤجلة الدفع
8,727,661	8,727,661	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	اسناد قرض
2,501,886	2,501,886	ذمم أطراف ذات علاقة
771,510	771,510	مخصص ضريبة الدخل
4,225,328	4,225,328	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>44,625,122</b>	<b>44,625,122</b>	<b>المجموع</b>

31 كانون الاول 2016		
المجموع	أقل من سنة	
دينار اردني	دينار اردني	
215,011	215,011	الذمم الدائنة
16,693,867	16,693,867	شيكات مؤجلة الدفع
8,727,661	8,727,661	اقساط قروض مستحقة
11,500,000	11,500,000	اسناد قرض
2,577,290	2,577,290	ذمم أطراف ذات علاقة
771,510	771,510	مخصص ضريبة الدخل
4,141,941	4,141,941	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>44,627,280</b>	<b>44,627,280</b>	<b>المجموع</b>

-30

**أرقام المقارنة**

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