

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع: دعوة حضور الاجتماع العادي الحادي والعشرون للهيئة العامة

تحية واحتراماً،

يتشرف مجلس الإدارة دعوتك لحضور الاجتماع العادي الحادي والعشرون للهيئة العامة للمساهمين ، وذلك فور انتهاء اجتماع الهيئة العامة لمناقشة البيانات المالية للعام 2015 يوم الاثنين الموافق 2018/01/22 - في قاعة الصالة الدولية - شارع المدينة المنورة مجمع محمد طه الحراشة لبحث ومناقشة المواضيع المطروحة على جدول الأعمال واتخاذ القرار بشأنها وهي التالي:-

1. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي العشرون .
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2016.
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31/12/2016 .
4. مناقشة البيانات المالية الموحدة للشركة وميزانتتها العامة للعام 2016 والمصادقة عليها .
5. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2016 .
6. انتخاب مدققي الحسابات للعام 2017 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أجتعابهم .
7. أية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الأعمال وبما لا تتعارض وأحكام المادة (171) من قانون الشركات.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة



اسامة الشاهد

- المرفقات: 1. نسخة من التقرير السنوي للعام 2016 .
2. نسخة للبيانات المالية الموحدة للشركة للعام 2016 .

شركة العرب للتنمية العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عرب كورب

تقرير مجلس الإدارة

الحادي والعشرون

والبيانات المالية للشركة

عن السنة المالية

المنتهية في 31/12/2016

قائمة المحتويات

الصفحة

الموضوع

جدول الأعمال

كلمة الرئيس

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية السنوية الموحدة للشركة

اقرارات مجلس الادارة

مجلس الإدارة

السيد/ اسامه حلمي مراد الشاهد - رئيس مجلس الإدارة

السيد/ حاتم محمود سليمان الشاهد - نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد/ اياد قاسم خليل عزراوي

السيد / برهان سليم ربيع السيف

ممثل السادة / شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية

السيد/ طلال محمد عبدالفتاح البكري

ممثل السادة / الشركة الخليجية للاستثمارات العامة

السيد/ محمد خالد عبد الكريم الدحلة

السيد/ مروان احمد جاموس

السيد / ارقم محمد الرواشدة

مدققي الحسابات / السادة ابراهيم العباسi وشركاه

جدول أعمال إجتماع الهيئة العامة العادي الحادي والعشرون :

1. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة العادي العشرون .
2. تلاوة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية من 31/12/2016 . والخطة المستقبلية للشركة .
3. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31/12/2016 .
4. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2016 .
5. مناقشة البيانات المالية للشركة وميزانيتها العامة لعام 2016 والمصادقة عليها .
6. انتخاب مدققي الحسابات لعام 2017 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم .
7. أية أمور تتقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الأعمال وبما لا تتعارض وأحكام المادة (171) من قانون الشركات .

كلمة رئيس مجلس الادارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالاصلالة عن نفسي عن اخواني اعضاء مجلس ادارة الشركة وجميع العاملين فيها أهديكم أطيب التحيات ويسريني أن اقدم لكم التقرير السنوي الحادي والعشرون ، متضمنا تقرير مدقق الحسابات ونتائج أعمال الشركة ونشاطاتها كما في 31/12/2016 .

حضرات السادة المساهمين ،

استمراراً للأوضاع المالية الصعبة التي تعاني منها الشركة فقد وصلت المؤشرات المالية للشركة إلى مستوى متدني أدى إلى قيام الجهات الرقابية المختصة بتوجيهه كتاب الى الشركة (كما بعض الشركات الأخرى التي تواجه صعوبات مالية مشابهة) بضرورة معالجة هذه الأوضاع تحت طائلة التصفية الإجبارية .

وحرصاً من مجلس الادارة على عدم دخول الشركة في هذه المرحلة وخصوصاً مع اقتراب حصول الشركة على حقوقها من احدى القضايا القانونية التي رفعتها الشركة في دولة الامارات العربية المتحدة ، فقد عمل المجلس جاهداً على تسريع التوصل إلى حلول مجدية مع البنوك الدائنة وحملة الاسناد . 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 نهاية لديونها بمبالغ ضمن قدرة الشركة في حال توفرت السيولة النقدية المتوقعة نتيجة الحكم القضائي المتوقع . وتم عقد اجتماعات للهيئة العامة لحملة اسناد القرض للوصول إلى تسويات مشابهة ومصالحة نهاية مع الشركة واسقاط جميع المطالبات والدعوى القانونية المرفوعة من طرفهم ضد الشركة وذلك بعد تقديم البيانات المالية المدققة التي تثبت ان قدرة الشركة على السداد محدودة وان معظم موجوداتها قد تم التنفيذ عليها او تم بيعها .

وعليه فقد تم ابلاغ دائرة مراقبة الشركات بهذه الجهود وطلب اعطاء الشركة مهلة اضافية لانجاز المتطلبات الازمة للتوصيل إلى التسويات المطلوبة والتي ستتعكس - حين تتحققها - ايجاباً على النتائج المالية للشركة وتجنبها الوصول إلى مرحلة التصفية لا قدر الله .

وختاماً أتقدم لكم بالشكر الجليل لمساهمي الشركة لدعمهم المستمر لنا وإلى جميع موظفي وعاملين الشركة لجهودهم المتواصلة متمنياً كل النجاح والتقدم لشركتنا والتي تصب في دفع عملية التنمية وتعزيز مقومات نمو اقتصادنا الاردني في ظل قيادة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم حفظه الله ورعاه ، وأن يكون التوفيق حليفنا في كافة جهودنا الرامية إلى المحافظة على حقوقكم وتعظيمها خلال الفترة القادمة بعون الله وتوفيقه .

حضرات السادة المساهمين الكرام :

يسر مجلس الادارة أن يقدم لكم التقرير السنوي الحادي والعشرون عن أعمال الشركة والنشاطات التي قامت بها خلال العام 2016 إضافة الى البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31/12/2016 وتقرير مدقق الحسابات .

تقرير مجلس الادارة عن العام 2016

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،

يسر مجلس الادارة أن يقدم لكم التقرير السنوي التاسع عشر عن أعمال الشركة والنشاطات التي قامت بها خلال العام 2016 إضافة إلى البيانات المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 31/12/2016، وتقرير مدقق الحسابات .

1. أنشطة الشركة الرئيسية :

1. أن تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام القوانين السارية المعمول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع .
2. تأسيس المشاريع العقارية وإمتلاكها بالإنشاء 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 وتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والstocks والآوراق المالية .

بـ. أمكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

- تقع مكاتب الشركة في عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع العراحنة الطابق الثاني مكتب 203 ويبلغ عدد الموظفين 1 موظف.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء داخل المملكة أو خارجها .

جـ. حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة :

يبلغ حجم الاستثمار الرأسالي للشركة مبلغ دينار أردني .

2. الشركات التابعة للشركة :

يظهر الجدول التالي أسماء الشركات التابعة وأهم المعلومات عنها .

اسم الشركة التابعة	نوع الشركة	النطاط الرئيسي	رأس المال	نسبة الملكية	عدد الموظفين	العنوان	المشاريع المملوكة
شركة العلوان للتتطوير العقاري	محدودة	استثمار عقارية	30,000	%100	0	عمان - شارع المدينة المنورة	مجمع اليديثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204

	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204	0	%100	30,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة القارة للتطوير العقاري	
	تملك قطعة ارض في الطلب	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة ارض العرب المشاريع العقارية
		عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204	0	%100	10,000	اسكان استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة الضاحية المريمية للتطوير العقاري
	تملك قطعة ارض في منطقة الزيتونة	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري الطابق الثاني مكتب 204	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة سهل العرب للاستثمار العقاري
		عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم التجاري	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة الجزا للاستثمارات العقارية
	تملك قطعة ارض ضمن منطقة سلطنة العقبة	عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة بوابة رم للاستثمارات العقارية
		عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة البدالة للاستثمارات العقارية
		عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة كريستال للاستثمار في اسواق المال
		عمان - شارع المدينة المنورة مجمع الهيثم	0	%100	10,000	استثمارات عقارية	مسؤلية محدودة	شركة العرب المسعدن الصناعية

3- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم

يتتألف مجلس إدارة الشركة من تسعة أعضاء كما في 31/12/2016.

السيد أسامة حلمي مراد الشاهد .

رئيس مجلس إدارة

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

السيد حاتم محمود سليمان الشاهد

نائب رئيس مجلس الإدارة

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

السيد ابراهيم خليل عزراوي

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

السيد مروان احمد جاموس

عضو مجلس إدارة

أردني الجنسية، من مواليد 1970/5/1، حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الإعمال 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

السيد برهان سلمان ربيع السيف (ممثل شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية)

عضو مجلس إدارة

أسماء ورتب الإدارة العليا

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

السيد مروان أحمد محمد جاموس

المدير الإداري

أردني الجنسية، من مواليد 1970/5/1، حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الإعمال 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 .

النسبة	عدد الاسهم 2015	النسبة	عدد الاسهم 2014	الجنسية	المساهم
8,4	3,369,345	8,4	3,369,345	الاماراتية	السيد محمد عبدالله الخيال ال علي
					المجموع

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 الاتعاش الذي يشهده مؤخراً بحدة المنافسة، وبالرغم من ذلك تتميز الشركة عن منافسيها في هذا القطاع بالخبرة الطويلة والمميزة وبسياساتها الاستثمارية المدرورة

6 :- درجة الاعتماد 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 إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

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

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

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

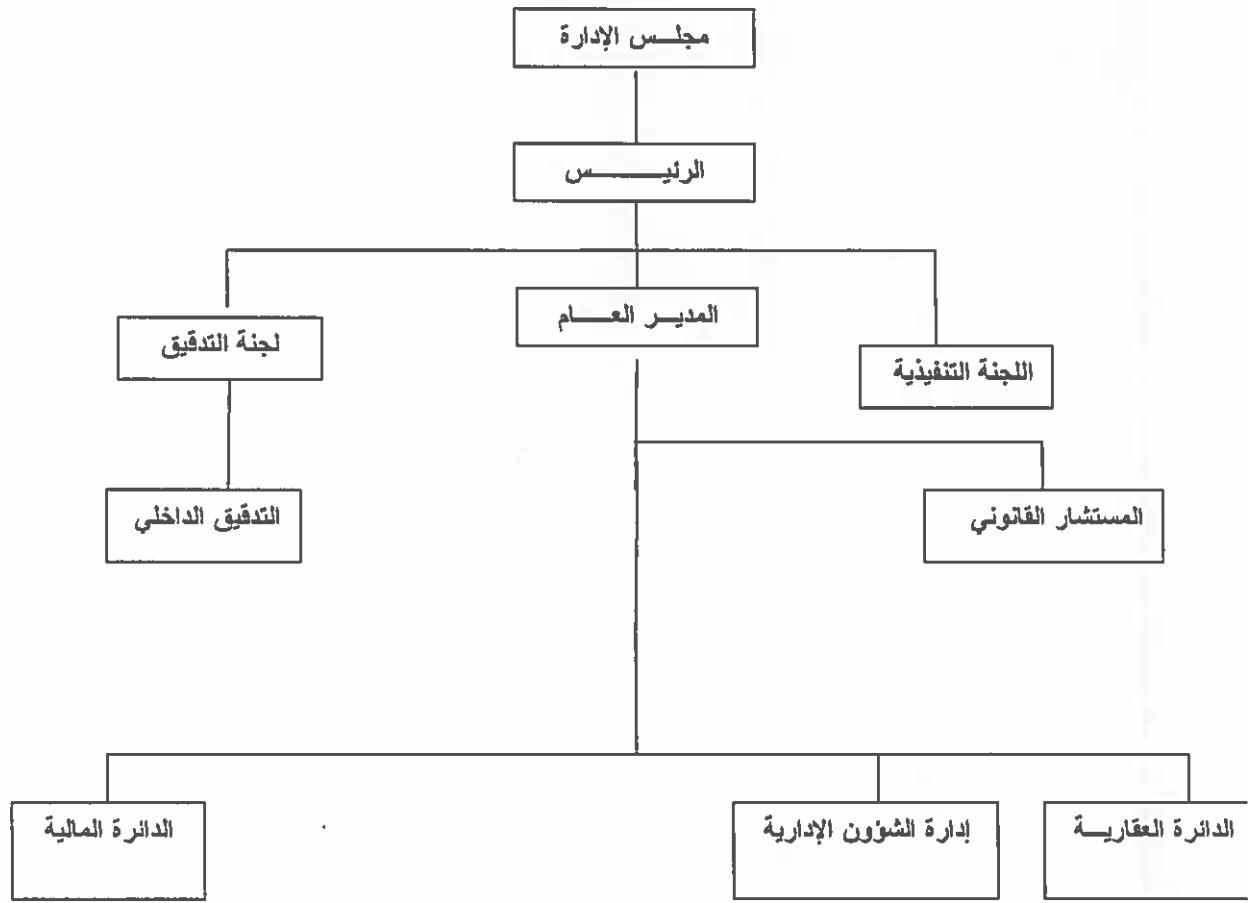
- لا تقوم الشركة بتطبيق نظام معايير الجودة الدولية.

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

جدول فئات مؤهلات موظفي الشركة

العدد	المؤهل العلمي	#
1	بكالوريوس	.1
1	المجموع	

الهيكل التنظيمي الحالي للشركة



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

لم تقم الشركة بإجراء اي برامج تدريبية لموظفي الشركة خلال عام 2016

10 :- وصف للمخاطر التي تتعرض لها.

أ- عوامل المخاطرة المتصلة بخطبة العمل المستقبلية

خطبة 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، وتتخضع تقلبات أسعار الأوراق المالية لعوامل العرض والطلب.

11 :- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2016 .

1 - تم تسليم 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 اي 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016
الربع بعد الضريبة الخسائر المحققة	(4,935,269)	(2,251,719)	(406,435)	(2,647,900)	(858,898)	(754,651)
الارباح الموزعة بعد الضريبة	---	---	---	---	---	---
نسبة التوزيع	---	---	---	---	---	---
صافي حقوق المساهمين	28,958,144	22,848,088	20,551,816	7,020,407	6,057,409	3,503,498
سعر اغلاق الورقة المالية	0,25	0,05	0,04	موقوفة	موقوفة	0,03

14 :- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها للعام.

النسب المالية	2015	2016
العائد الى حقوق المساهمين %	%(13.80)	%(12.40)
العائد الى رأس المال المدفوع %	%(2.4)	%(1.8)
نسبة العائد على الاصول %	%(1.96)	%(1.5)
عائد السهم الواحد (دينار)	%(2.4)	%(1.8)
قيمة السهم الدفترية (دينار)	0.152	0.0875

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

- 1 اعادة تنظيم التزاماتها وموجوداتها .
- 2 محاولة بيع وتسهيل 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	أتعاب التدقيق / دينار
العرب للتنمية العقارية	ابراهيم العباسي وشركاه	1500 دينار

لا يوجد أية أتعاب أخرى 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 2014/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2015/12/31
السيد اسامه حلمي مراد الشاهد	رئيس	الأردنية	10,000	10,000
السيد اياد قاسم خليل عزراوي	نائب الرئيس	الأردنية	صفر	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	عضو	الأردنية	10,000	10,000
شركة بحيرة صوفيا للاستثمارات التجارية السيد برهان سلمان ربيع السيف	عضو	الأردنية	صفر	10,000
السيد ارقم محمد الرواشدة	عضو	الأردنية	صفر	10,000
السيد مروان احمد جاموس	عضو	الأردنية	10,000	10,000

ب - مساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

لا توجد اي شركات مسيطر عليها من قبل رئيس او اعضاء مجلس الادارة

ج - مساهمات اشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة باسمه شخصياً 2014/12/31	عدد الأسهم المملوكة باسمه شخصياً 2015/12/31
السيد مروان أحمد محمد جاموس	المدير الإداري	الأردنية	2,666	10,000

لا توجد اية مساهمات مملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل اي منهم

لا توجد اية مساهمات لأقارب اعضاء مجلس الإداره.

18 :- المزايا والمكافآت التي ينتمي بها رئيس وأعضاء مجلس الإداره

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت	نفقات سفر	اجمالي
-1	السيد اسماعيل الشاهد	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
-2	السيد حاتم الشاهد	عضو	صفر	3600	35000	صفر	38600
-3	السيد ابراهيم عزراوي	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
-4	السيد ابراهيم الرواشدة	عضو	صفر	2700	صفر	صفر	2700
-5	السيد طلال البكري	عضو	صفر	3600	صفر	صفر	3600
-6	السيد برهان السيف	عضو	صفر	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							
				20700	35000	صفر	55700

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

المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا التنفيذية :

المنصب	اسم العضو
المدير الاداري	السيد مروان احمد جاموس
الرواتب والمزايا	بدل التنقلات
36339	2400

19 :- بيان بالتبغات والمنح التي دفعتها الشركة.

لم تقم الشركة بتقديم اية تبرعات خلال عام 2016 .

20 :- بيان العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة او المحليه او رئيس واعضاء مجلس الادارة او المدير العام او اي موظف او اقاربهم .

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 او خدمة المجتمع المحلي .

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

22 :- عدد اجتماعات مجلس الادارة .

عقد مجلس ادارة الشركة سبعة اجتماعات خلال عام 2016 .

ايضاحات عامة :-

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

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



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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الأول 2016

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

فهرس المحتويات

صفحة

5_1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
6	قائمة المركز المالي الموحدة
7	قائمة الدخل الشامل الموحدة
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
9	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
28_10	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

575 17 03

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحقق

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة العرب للتنمية العقارية المساهمة العامة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار اليها معاً بالمجموعة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016 ، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة لسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

برأينا ، وباستثناء اثر ما ورد في الفقرات من (1-14) أعلاه 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 2016 ، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة لسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

اسس الرأي المتحقق

1. يمثل بند مشاريع اثراً ما ورد في الفقرات من (1-14) أعلاه إن القوائم المالية الموحدة بعدد من المشاريع ، إن قدرة المجموعة على استرداد كلفة استثماراتها تعتمد على استكمال هذه المشاريع وبيعها بدون خسارة في المستقبل ، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر على القوائم المالية الموحدة .

2. كما هو مبين في إيضاح (7) الاستثمار في الشركات الحليفة :

- 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 للأوراق المالية اعتماداً على المعلومات المالية المقدمة من الشركة كما في 31 كانون الأول 2016 (غير مدققة)
- لم يتم تزويدنا بدراسة حول التدريسي في قيمة الاستثمار في الشركات الحليفة إن وجد وبالتالي لم نتمكن من تحديد قدرة المجموعة على استرداد كلفة استثماراتها في المستقبل .
- لم نتسلم تأييدات حول عدد الحصص المملوكة (نسبة الملكية) في تلك الشركات .

3. لم تقم المجموعة بتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية البالغة كلفتها 18,242,605 دينار كما في 31 كانون الأول 2016 مما يتعارض مع متطلبات معايير التقارير المالية الدولية ، كما اننا لم نتحقق من ملكية الشركة لتلك الاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2016 ، وبالتالي لم نتحقق من وجود رهونات او حجوزات قائمة على تلك الاستثمارات .

4. يمثل بند دفعات على حساب شراء أراضي عوائد إعادة تنظيم أراضي بمبلغ 1,250,000 دينار، إن قدرة الشركة على استرداد هذه المبالغ تعتمد على استكمال شراء الأراضي وال مباشرة بالمشروع المتعلق بها واستكماله وبيعه علماً بأن مجلس الإدارة اتخذ قراراً بالسير بالإجراءات القانونية الازمة لتحصيل هذا المبلغ اصولياً من امانة عمان الكبرى.

5. يتضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمار المجموعة في شركة الباحة للاستثمارات بمبلغ 2,000,000 دينار والتي تستثمر في مشروع ابراج مارينا - دبي. لم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة . هذا وقد قامت شركة الباحة للإستثمارات بتفويض محامي لاتخاذ الإجراءات القانونية الازمة لضمان حق الشركة . وتم خلال عام 2014 تسجيل قضية لدى المحاكم المختصة بالأمارات العربية المتحدة . ولا تزال القضية والإجراءات المتعلقة بها منظورة لدى المحاكم المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة .

6. لم تقم الشركة بالاعتراف باحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل وفقاً لمطالبات معايير التقارير المالية الدولية بسب الانخفاض الدائم والمستمر لذلك الموجودات المالية .

7. كما هو مبين في ايضاح (11) حول القوائم المالية الموحدة، قامت الشركة بالمساهمة في تأسيس شركة مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة بنسبة 31% هذا ولم تقم المجموعة بتسجيل حصتها من نتائج أعمال تلك الشركة بما يتعارض مع معايير التقارير المالية الدولية . وذلك لعدم توفر قوائم مالية مدققة لهذه الشركة ، ولم يتم تزويدنا بالقيمة العادلة لهذا الاستثمار، وبالتالي لم نتمكن من تحديد الأثر لذلك على القوائم المالية الموحدة وذلك لعدم استكمال تأسيس هذه الشركة وعدم توفر القوائم المالية لها .

8. لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بارصدة الذمم المدينة والتي بلغ رصيدها 132,867 دينار كما في 31 كانون الأول 2016 كما انه لم يتم اخذ مخصصات كافية لتغطية تلك الذمم .

9. لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالمبان المستحقة من الجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 17,462,243 دينار كما في 31 كانون الأول 2016 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة كما انه لم يتم اخذ المخصصات الكافية لتغطية تلك الذمم المستحقة على جهات ذات العلاقة .

10. لم يتم تزويدنا بالتأييدات الخاصة بالذمم الدائنة والذمم المستحقة لجهات ذات العلاقة والتي بلغ رصيدها 2,501,886 دينار كما في 31 كانون الأول 2016 .

11. لم يتم تزويدنا بتاييد من بنك المؤسسة العربية المصرفية كما في 31 كانون الأول 2016 ، وبالتالي لم نتمكن من التأكد من صحة هذه الأرصدة . كما اننا لم نتسلم تسوية قرض البنك الأهلي الاردني حيث يزيد رصيد السجلات عن تأييد البنك المستلم بمبلغ 142,176 دينار اردني .

12. لم تقم المجموعة باحتساب الفوائد المستحقة على أسناد القروض كما في 31 كانون الأول 2016 والتي تم تسجيل قضايا من قبل البنوك المانحة بخصوصها، وبالتالي لم نتمكن من تحديد اثر ذلك على القوائم المالية الموحدة. وذلك نظراً لقيام امين الاصدار بتسجيل قضية قانونية ضد الشركة لتعذرها في سداد التزاماتها تجاه اسناد القرض .

13. تم توحيد القوائم المالية مع الشركات التابعة اعتماد على القوائم المالية المعدة من ادارة الشركة والتي لم يصدر لها قوائم مالية مدققة كما في 31 كانون الاول 2016

14. نعتقد ان هناك شكا كبيرا في قدرة المجموعة على الاستمرار في اعمالها والوفاء بالتزاماتها المستحقة وذلك للأسباب التالية :

- حققت المجموعة خسائر بلغت 757,025 دينار خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016 وبلغت خسائر المجموعة التراكمية 47,815,635 دينار كما في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى ذلك فقد تم إنهاء خدمات عدد كبير من الموظفين وتوقفت المجموعة عن ممارسة أنشطتها الطبيعية الإستثمارية وأيضا لم تتمكن الشركة من سداد التزاماتها لدى البنوك.

- تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأس المال 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 تصويب اوضاعها وفقا لقانون الشركات الاردني .

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول القوانين المالية الموحدة . اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوانين 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 لتتوفر أساسا لإبداء رأينا المتحفظ حول التدقيق .

فقرة تأكيدية :

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

ا- 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 بـ 11,470,015 دينار مقابل تسهيلات انتتمانية منحوة لشركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون . هذا وقد تم رفع قضية على الشركة من قبل شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون ، وفي رأي محامي الشركة أنه لن يترتب على الشركة التزامات مقابل هذه الشيكات حيث أن الأرض المرهونة مقابلها تم إرجاعها ولم يتم تسجيلها باسم الشركة.

ب- أرض الشونة الجنوبية بمبلغ 1,661,108 دينار وهي مملوكة من قبل رئيس مجلس الإدارة السابق (هيئـة الـدـلـلـةـ) 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 الواردة في التقرير السنوي غير القوانين المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها . إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوانين المالية المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوانين 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 القوانين المالية او المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا او أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهيرية .

مسؤوليات الادارة و الأشخاص المسؤولون عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

ان الادارة مسؤولة عند إعداد القوائم المالية الموحدة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار ، والافصاح عندما ينطبق ذلك عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي ، باستثناء وجود نية لدى الادارة لتصفيه الشركة او لإيقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .

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

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 .

التأكد المعقول هو مستوى عال من التأكيد ، ولكنه ليس ضمانة بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دانماً أي خطأ جوهرى ، ان وجد .

ان الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي ممكن ان تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه القوائم المالية الموحدة كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، تقوم بممارسة الاجتهد 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 الخطير الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ او التزوير او الحذف المعمد او التحريف او 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 والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من الادارة .

- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الادارة لأساس الاستمرارية المحاسبي ، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى ، فإنه يتطلب من ان نلتقي الإنبهاء 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 توصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملحوظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .

- لقد زودنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحكومة بتصریح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلالتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت .

- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي وبالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث تقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي تقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود أثار سلبية متوقعة ان تفوق المنفعة العامة من تلك الاصحاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

- تجاوزت خسائر المجموعة 75% من رأس المال المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة 75(ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعبدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفانها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقیق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف راس مال الشركة في كلتا الحالتين .

- تجاوزت الخسائر المترافقمة لبعض الشركات التابعة 75% من رأس المال المدفوع مما يتوجب تصفيتها حسب متطلبات احكام المادة 75(ب) من قانون الشركات الاردني رقم 22 لسنة 1997 والقوانين المعبدلة له الا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة راس مالها لمعالجة الخسائر او اطفانها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقیق المعتمدة على ان لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية عن نصف راس مال الشركة في كلتا الحالتين .

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية . وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة منقحة معها ونوصي بالمصادقة عليها بعد الأخذ في الاعتبار الأمور المذكورة أعلاه في فقرة أساس الرأي المتخلف .

6 تشرين الثاني 2017



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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2016

2015	2016	الإيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		<u>الموجودات</u>
55,089	37,152	5	<u>الموجودات غير المتداولة</u>
440,201	440,201	6	الممتلكات والمعدات - بالصافي
7,830,612	7,826,928	7	مشاريع تحت التنفيذ
18,242,605	18,242,605	8	الاستثمار في الشركات الحليفه
1,250,000	1,250,000	9	استثمارات عقارية
2,135,803	2,136,311	10	دفعات على حساب شراء اراضي
615,960	615,960	11	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
30,570,270	30,549,157		دفعات على حساب استثمار في شركات
			مجموع الموجودات غير المتداولة
			<u>الموجودات المتداولة</u>
106,510	106,510	12	الذمم المدينة - بالصافي
18,489,969	17,462,243	27	ذمم اطراف ذات علاقة
5,266	5,266	13	الحسابات المدينة المتعددة
5,736	5,736	14	النقد في الصندوق ولدى البنوك
18,607,481	17,579,755		مجموع الموجودات المتداولة
49,177,751	48,128,912		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
40,000,000	40,000,000	15	رأس المال
13,745,095	12,745,095	15	دفعات على حساب زيادة رأس المال
803,426	803,426	16	احتياطي الاجاري
26,404	26,404	17	احتياطي الاختياري
(2,516,465)	(2,515,957)	18	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
258,299	258,299		احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية - شركات حليفه
(46,259,350)	(47,815,635)	19	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة
6,057,409	3,501,632		صافي حقوق الملكية
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
			<u>الذمم الدائنة</u>
151,634	191,874		شيكات مستحقة الدفع
16,693,867	16,693,867	20	اقساط قروض مستحقة
7,968,156	8,727,661	21	اسناد قرض
11,500,000	11,500,000	22	ذمم اطراف ذات علاقة
2,501,886	2,501,886	27	مخصص ضريبة الدخل
-	771,510	23	الحسابات الدائنة المتعددة
4,304,799	4,240,482	24	مجموع المطلوبات المتداولة
43,120,342	44,627,280		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
49,177,751	48,128,912		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة لسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016

2015	2016	الإيضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
(129,505)	(327,765)	25	المصاريف الإدارية والعوموية
(20,180)	(17,937)		استهلاكات
(47,661)	(51,818)	7	حصة الشركة في خسائر الشركات الخليفية
(666,933)	(759,505)		فوائد وعمولات بنكية
-	400,000	28	ايرادات اخرى
(864,279)	(757,025)		(خسارة) السنة

بنود الدخل الشامل
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
مجموع الدخل الشامل لسنة

5,381	508		
(858,898)	(756,517)		
فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.022)	(0.019)	26	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءً من هذه القائمة وتقرأ معها.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة لسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2016

الصافي	احتياطي القيمة العادلة (الأشخاص) المتراكمة في نهاية السنة	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية - الشركات والجبلية	احتياطي الإيجاري الإختباري	الإيجاري الإحتسابي	رأس المال	بيان
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
6,057,409	(46,259,350)	258,299	(2,516,465)	26,404	803,426	13,745,095
(771,510)	(771,510)	-	-	-	-	-
(27,750)	(27,750)	-	-	-	-	-
5,258,149	(47,058,610)	258,299	(2,516,465)	26,404	803,426	13,745,095
(757,025)	(757,025)	-	-	-	-	-
(1,000,000)	-	-	-	-	(1,000,000)	-
508	-	-	508	-	-	-
3,501,632	(47,815,635)	258,299	(2,515,957)	26,404	803,426	12,745,095
						الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016
7,020,407	(45,290,971)	258,299	(2,521,846)	26,404	803,426	13,745,095
(104,100)	(104,100)	-	-	-	-	-
6,916,307	(45,395,071)	258,299	(2,521,846)	26,404	803,426	13,745,095
(864,279)	(864,279)	-	-	-	-	-
5,381	-	-	5,381	-	-	-
6,057,409	(46,259,350)	258,299	(2,516,465)	26,404	803,426	13,745,095
						الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015
(خسارة) السنة						
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2015						
صاريحة دخل سنوات سابقة						
مصاريف سنوات سابقة						
الرصيد الإفتتاحي المعدل						
(خسارة) السنة						
تغفيض دفعات زيادة رأس المال						
التغير في القيمة العادلة						
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2016						

إن الإضافات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها.

شركة العرب للتنمية العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016

2015 دينار اردني	2016 دينار اردني	الايضاح	
			التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية
(864,279)	(757,025)		(خسارة) السنة التعديلات.
47,661	51,818	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركات الحليفه	
20,180	17,937	استهلاكات	
-	(771,510)	ضربيه دخل سنوات سابقة	
(104,100)	(27,750)	مصاريف سنوات سابقة	
(900,538)	(1,486,530)	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل (الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة	
-	-	ذمم مدينة	
-	-	شيكات برسم التحصيل	
-	-	الحسابات المدينة المتتوعة	
			الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
124,086	40,240	ذمم دائنة	
-	771,510	مخصص ضريبي الدخل	
109,518	(64,317)	الحسابات الدائنة المتتوعة	
(666,934)	(739,097)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمه في) من الانشطة التشغيلية	
			التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
-	979,592	الاستثمار في الشركات الحليفه	
-	979,592	صافي النقد الناتج عن الانشطة الاستثمارية	
			التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية
666,934	759,505	قروض	
-	(1,000,000)	دفعات على حساب زيادة راس المال	
666,934	(240,495)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الانشطة التمويلية	
-	-	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه	
5,736	5,736	النقد في بداية السنة	
5,736	5,736	النقد في نهاية السنة	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزء من هذه القائمة وتقرأ معها .

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١- تأسيس الشركة وغایاتها

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

من غایيات الشركة استثمار الاموال في المشاريع العمرانية في الاردن والخارج والقيام بجميع الاعمال والخدمات المتعلقة والمرتبطة بالمشاريع العمرانية والتي تساعده على تحقيق غایيات الشركة بما في ذلك استخدام الاساليب الحديثة في الإدارة والتنظيم والاستثمار في الأسهم والسنادات والأوراق المالية والمساهمة في اية شركة او مشروع.

من غایيات الشركات التابعة الاستثمار في المشاريع العمرانية وتملك الأرضي وانشاء المجمعات السكنية والقيام بالمقاولات العامة. تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 6 تشرين الثاني 2017، وتنطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين

٢- اسس 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 التكالفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .
ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

اسس توحيد القوائم المالية

تضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة العرب للتنمية العقارية (الشركة) والشركات التابعة لها التالية (ويشار اليهم معاً بالمجموعة) كما في 31 كانون الأول 2016:

اسم الشركة	النشاط الرئيسي	نسبة التملك
شركة القراءة للتطوير العقاري	عقارية	100%
شركة العنوان للتطوير العقاري	عقارية	100%
شركة ارض العرب للمشاريع العقارية	عقارية	100%
شركة العرب للمدن الصناعية	عقارية	100%
شركة الصافية 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 كرستال للاستثمار في أسواق المال	استثمارية	100%

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- 3- استخدام التقديرات

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

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

تحمیل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .

تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغایات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقدمة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، وبعد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير اي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل للسنة

السياسات المحاسبية الهامة

ان السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة (31 أول كانون الثاني 2015) :

- 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 وبنسبة سنوية تتراوح ما بين 9% إلى 20%.

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

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

- مشاريع تحت التنفيذ

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

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

- استثمار في شركات حليفة

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

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

- 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 مضافة إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقية 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 رصيداحتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل.

- الدعم المدينة

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

- القيمة العادلة

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

- التدنى في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على تدنى في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقييم القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدنى.

يتم تحديد مبلغ التدنى كما يلى:

تدنى قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطافاة: بناء على الفرق بين صافي القيمة الدفترية وتقدير التدفقات النقدية المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

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

- التدنى في قيمة شركات حلقة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتقدير إذا كان هناك مؤشر على وجود تدنى في الاستثمار في الشركة الحليفة وفي حال وجود هذا المؤشر تقوم المجموعة بإحتساب خسارة التدنى والتي تمثل الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الفرق في قائمة الدخل الموحدة.

- القروض وإسناد القرض

يتم تسجيل القروض وإسناد القرض مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها التكاليف المباشرة المتعلقة بها ويعاد تقييمها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائد الفعلية.

يتم قيد الفوائد على القروض وإسناد القرض كمصروف خلال الفترة التي استحقت بها والتي تغطي فترة السماح إذا وجدت.

- ذمم دائننة 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، وإن تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

- إثبات الإيرادات

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

يتم تحقق إيرادات بيع الوحدات السكنية عندما تنتقل السيطرة ومخاطر ومنافع الملكية إلى المشتري (عند اتمام عملية البناء وتسلیم الوحدات السكنية إلى المشتري).

يتم إثبات توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات.

إن الضرائب الموجلة هي الضرائب المتوقع 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 الموجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحسب الضرائب الموجلة وفقاً للنسبة الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية الموجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية الموجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقيع عدم امكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

- المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية باسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة 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 الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٥- الممتلكات والمعدات - بالصافي

يتألف هذا البند مماثلي:

المجموع	عدد وادوات	سيارات	الأثاث والمنفروشات	اجهزه مكتبيه وكمبيوتر	اجهزه مكتبيه وكمبيوتر	البيان
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
301,836	14,627	28,952	38,658	27,898	191,701	
<u>301,836</u>	<u>14,627</u>	<u>28,952</u>	<u>38,658</u>	<u>27,898</u>	<u>191,701</u>	
246,747	14,510	28,838	37,322	27,897	138,180	
<u>17,937</u>	<u>-</u>	<u>113</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>17,819</u>	
<u>264,684</u>	<u>14,510</u>	<u>28,951</u>	<u>37,327</u>	<u>27,897</u>	<u>155,999</u>	
<u>37,152</u>	<u>117</u>	<u>1</u>	<u>1,331</u>	<u>1</u>	<u>35,702</u>	
301,836	14,627	28,952	38,658	27,898	191,701	
<u>301,836</u>	<u>14,627</u>	<u>28,952</u>	<u>38,658</u>	<u>27,898</u>	<u>191,701</u>	
226,567	14,510	27,488	37,256	25,754	121,559	
<u>20,180</u>	<u>-</u>	<u>1,350</u>	<u>66</u>	<u>2,143</u>	<u>16,621</u>	
<u>246,747</u>	<u>14,510</u>	<u>28,838</u>	<u>37,322</u>	<u>27,897</u>	<u>138,180</u>	
<u>55,089</u>	<u>117</u>	<u>114</u>	<u>1,336</u>	<u>1</u>	<u>53,521</u>	

السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2016

التكلفة كما في بداية السنة

اضافات السنة

التكلفة كما في نهاية السنة

السنة المنتهية في 31 كانون الاول 2015

التكلفة كما في بداية السنة

اضافات السنة

التكلفة كما في نهاية السنة

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند البالغ قيمته 440,201 دينار كما في 31 كانون الاول 2016 كلفة التصميم والمصاريف الأخرى لعدد من المشاريع .

7- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتالف هذا البند مما يلي :

2015 دينار اردني	2016 دينار اردني	نسبة الملكية %	
1	1	25%	شركة بيت الاعمال العقاري
15,272	63,406	30.50%	شركة ميادين للاستثمارات
3,173,020	3,173,020	40%	شركة بولاريس للاستثمار
4,593,162	4,541,344	27.71%	شركة امان للأوراق المالية
<u>49,157</u>	<u>49,157</u>	50%	شركة سوسة العرب للفنادق
<u>7,830,612</u>	<u>7,826,928</u>		المجموع

وفيما يلي حصة الشركة من (خسائر) الشركات الحليفة

رصيد نهاية السنة دينار اردني	حصة الشركة من اطفاء خسائر الشركات الحليفة دينار اردني	حصة الشركة من ارباح أو خسائر الشركات الحليفة دينار اردني	رصيد اول السنة دينار اردني	اسم الشركة
1	-	-	1	شركة بيت الاعمال العقاري
63,406	48,134	-	15,272	شركة ميادين للاستثمارات *
3,173,020	-	-	3,173,020	شركة بولاريس للاستثمار **
4,541,344	-	(51,818)	4,593,162	شركة امان للأوراق المالية * *
<u>49,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,157</u>	شركة سوسة العرب للفنادق **
<u>7,826,928</u>	<u>48,134</u>	<u>(51,818)</u>	<u>7,830,612</u>	المجموع

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

** لم تقم الشركة بتسجيل حصتها من ارباح او خسائر الاستثمار في الشركات الحليفة كما في 31 كانون الاول 2016 وذلك لعدم توفر القوائم المالية لهذه الشركات

يمثل مبلغ 48,134 دينار اعلاه حصة الشركة المترافقه من اطفاء الخسائر المترافقه للشركة الحليفة ميادين للاستثمارات كما في 31 كانون الاول 2014 والتي تمت خلال عام 2016 .

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

8- استثمارات عقارية

يتتألف هذا البند مما يلي :

<u>اراضي</u>		
	2015	2016
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد بداية السنة	18,242,605	18,242,605
الرصيد نهاية السنة	<u>18,242,605</u>	<u>18,242,605</u>

خلال عام 2010 و 2011 قامت المجموعة بما يلي

توقيع اتفاقية مع شركة المستثرون 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 المجموعة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثرون 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 الاول 2010 وتخفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 4,750,874 دينار. ولم ينتج عن عملية الإرجاع أي ربح أو خسارة.

توقيع اتفاقية مع شركة المستثرون 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 المجموعة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثرون 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

توقيع اتفاقية مع شركة المستثرون 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 المجموعة بشراءها خلال عام 2008 الى شركة المستثرون 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

بيانات حول القوائم المالية الموحدة

* تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت صافي قيمتها الدفترية 17,156,974 دينار كما في 31 كانون الاول 2016 غير مسجلة باسم المجموعة تفاصيلها كما يلي:

صافي اراضي مدينة المشتى الصناعية بمبلغ 15,495,868 دينار منها اراضي بمبلغ 14,136,605 دينار تم تنظيم وكالات خاصة بخصوصها ولم يتم تنظيم وكالات خاصة لباقي الاراضي البالغة قيمتها 1,359,263 دينار. هذا وقد انتهت صلاحية الوكالات الخاصة خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها. وقامت الشركة بدفع قيمة هذه الاراضي بموجب شيكات اجلة لم يتم صرفها بعد. تم رهن بعض من هذه الاراضي بلغت قيمتها الدفترية 11,470,015 دينار مقابل تسهيلات انتتمانية ممنوعة لشركة المستثمرات والشرق العربي للإستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون. هذا وقد تم دفع قضية على الشركة من قبل شركة المستثمرات والشرق العربي للإستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون، وفي رأي محامي وادارة الشركة انه لن يترب 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 (هيئه الادلة) بموجب وثيقة تخصيص كون اراضي الغور لا يوجد بها سندات تسجيل. وقد تم رهن هذه القطعة لصالح الشركة

* تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي بلغت قيمتها الدفترية 18,242,605 دينار كما في 31 كانون الاول 2016 مرهونة لصالح البنك وذلك مقابل تسهيلات انتتمانية ممنوعة للشركة وشركة بولاريس (شركة حلية) وشركة المستثمرات والشرق العربي للإستثمارات الصناعية والعقارية وشركة المستثمرون العرب المتحدون. تم خلال عام 2014 تبليغ الشركة بالقضية المرفوعة من قبل بنك لبنان والمهجر على شركة بولاريس وعلى كفالة قرض شركة بولاريس، وقد صدر حكم قضائي على شركة بولاريس وكفالة القرض ومنهم المجموعة والزامهم بدفع قيمة القرض بالتكافل والتضامن وتم التنفيذ على الضامنات الموضوعة ضماناً للقرض .

٩- دفعات على حساب شراء اراضي

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

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل

يتتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016
دينار اردني	دينار اردني
135,803	136,311
<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
<u>2,135,803</u>	<u>2,136,311</u>

اسهم مدرجة في بورصة عمان
اسهم في شركات غير مدرجة
المجموع

ان ما مجموعه 4 مليون سهم من استثمار الشركة في اسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون مررهونه ومحجوز عليها مقابل القروض الممنوعة من بنك لبنان والمهجر للشركة الحلية بولاريس للاستثمار

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

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

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
319,400	319,400	شركة بيت الاعمال العقاري
615,960	615,960	شركة ارض الطنيب تحت التأسيس *
935,360	935,360	المجموع
(319,400)	(319,400)	مخصص تدني شركة بيت الاعمال العقاري
615,960	615,960	الصافي

* قامت المجموعة خلال العام 2010 بتوقيع اتفاقية مع الشركة الخليجية للاستثمارات العامة (مساهم) تم من خلالها الانفاق على تأسيس شركة محدودة المسؤولية بحيث تكون مساهمة الشركة ممثلة بقطعة ارض وتكون مساهمة الشركة الخليجية ممثلة ايضاً بقطعة ارض. قامت المجموعة بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة الخليجية خلال العام 2010 وقد نتج عن ذلك ربح يبلغ 174,077 دينار والذي يمثل الفرق بين قيمة الأرض العادلة البالغة 960,615 دينار وكفتها. هذا وحسب الاتفاقية، تبلغ حصة المجموعة من الشركة المنشو تأسيسها 31%. علما انه لم يتم استكمال تأسيس الشركة حتى تاريخه.

2015	2016	12- الدعم المدينة - بالصافي
دينار اردني	دينار اردني	يتالف هذا البند مما يلي :
132,867	132,867	ذمم مدينة
(26,357)	(26,357)	ينزل : مخصص تدني
106,510	106,510	الصافي

13- الحسابات المدينة المتتنوعة
يتالف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
4,368	4,368	امانات ضريبة الدخل
898	898	تأمينات مستردة
5,266	5,266	المجموع

14- نقد في الصندوق ولدي البنوك
يتالف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
5,736	5,736	حسابات جارية لدى البنوك
5,736	5,736	المجموع

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

ابصارات حول القوائم المالية الموحدة

15- رأس المال

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

2015	2016	<u>دفعات على حساب زيادة رأس المال</u>
دينار اردني	دينار اردني	الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
6,894,305	6,894,305	شركة واحة الخليج (ابصراح 28)
1,000,000	-	محمد عبدالله احمد الخيال ال علي
4,632,850	4,632,850	عثمان محمد شريف
1,217,940	1,217,940	المجموع
13,745,095	12,745,095	

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 او توزيعه على المساهمين كأرباح إذا لم يستخدم في تلك الأغراض.

18- احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

يتتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	الرصيد في بداية السنة
(2,521,846)	(2,516,465)	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
5,381	508	الرصيد في نهاية السنة
(2,516,465)	(2,515,957)	

19- (الخسائر) المتراكمة في بداية السنة

يتتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة
(45,290,971)	(46,259,350)	ضريبة دخل سنوات سابقة
-	(771,510)	مصاريف سنوات سابقة
(104,100)	(27,750)	(خسارة) السنة
(864,279)	(805,159)	(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة
(46,259,350)	(47,863,769)	

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

20- الشيكات المستحقة الدفع

يتالف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
15,718,867	15,718,867	شركة المستثرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية*
975,000	975,000	امانة عمان الكبرى
16,693,867	16,693,867	المجموع

يمثل هذا البند شيكات مؤجلة الدفع لصالح شركة المستثرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية (شركة ذات علاقة) بمبلغ 30,403,768 دينار اردني كما في 31 كانون الأول 2010 وذلك عن شراء أراضي في مشروع مدينة المشتى الصناعية، حيث قامت بتحفيض قيمة الشيكات إلى 25,652,894 دينار نتيجة إلى ارجاع ما مساحته 142 دونم بكلفة 4,750,874 دينار من اراضي مدينة المشتى (ايضاح 6)، كما قامت الشركة خلال عام 2011 بارجاع ما مساحته 91 دونم بكلفة 3,052,911 دينار من نفس هذه القطعة حتى بلغ رصيد هذه الشيكات 22,599,983 دينار كما في 31 كانون الأول 2011

تم بتاريخ 29 حزيران 2010 الاتفاق على اعادة جدولة مبلغ 12,230,093 دينار من الدفعات المستحقة ابتداءً من تاريخ 31 آب 2010 ولغاية 31 تموز 2011 بحيث تسدد على 12 دفعات شهرية قيمة كل منها 1,019,174 دينار تستحق الدفعة الأولى منها بتاريخ 30 ايلول 2012 وتستحق الدفعة الاخيرة منها بتاريخ 31 آب 2013

خلال عام 2010 و 2011 قامت المجموعة بما يلي:

1- توقيع اتفاقية مع شركة المستثرون 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 المستثرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع بتاريخ 31 كانون الأول 2010 وتحفيض الشيكات المؤجلة الدفع بمبلغ 4,750,874 دينار. ولم ينتج عن عملية الإرجاع أي ربح او خسارة.

2- توقيع اتفاقية مع شركة المستثرون 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 المستثرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع خلال عام 2011 وتحفيض 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 المستثرون 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 المستثرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وحيث ان الوكالات الخاصة المتعلقة باراضي مدينة المشتى الصناعية قد انتهت صلاحتها خلال عام 2010 ولم يتم تجديدها فقد تم اثبات عملية الارجاع خلال عام 2011 وتحفيض 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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

21- اقساط فروض مستحقة

أ- يتألف هذا البند معايير :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
5,724,682	6,397,268	بنك الاسكان للتجارة والتمويل (21 ب)
577,623	616,989	البنك الاردني الكويتي (21 ج)
1,104,730	1,104,730	بنك المال الاردني (21 د)
561,121	608,674	البنك الاهلي الاردني (21 ه)
7,968,156	8,727,661	المجموع

ب- بنك الاسكان 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 الاول بتاريخ اول ايلول 2008. منح هذا القرض بضمانت رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة ارض لصالح البنك بمبلغ 9,000,000 دينار. وقد تم خلال عام 2009 اعادة جدولة رصيد هذا القرض البالغ 7,143,000 دينار بحيث يسدد على 10 اقساط نصف سنوية يستحق القسط الاول منها بتاريخ اول كانون الاول 2010، هذا وقد تم تأجيل موعد سداد القسط المستحق بتاريخ اول كانون الاول 2010 بحيث يستحق بتاريخ اول كانون الاول 2015، هذا وقد تم سداد الفائدة التي استحقت على هذا القرض بتاريخ اول كانون الاول 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 بالزام الشركة بدفع المبالغ المستحقة وقام باتخاذ الاجراءات اللازمة للتصرف بضمانت 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 الاردني الكويتي وبسعر فائدة 7.9%. يسدد هذا القرض دفعة واحدة بتاريخ اول آذار 2008. تم منح هذا القرض بضمانت رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة ارض لصالح البنك بمبلغ 1,000,000 دينار ورهن 300,000 سهم من أسهم شركة المستثمرون العرب المتحدون و 864,228 سهم من إستثمارات الشركة في أسهم مجموعة اوفتك. 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 ابتداء من 30 ايلول 2010، هذا ولم تقم الشركة بسداد الدفعه والفائدة التي استحقت على هذا القرض بتاريخ 31 كانون الأول 2010. تم تعديل الضمانات المنوحة على هذا القرض بحيث أصبحت تتمثل في رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة ارض 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 الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

د- بنك المال الأردني

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

حصلت الشركة خلال شهر أيلول 2007 على قرض دوار بمبلغ 3,000,000 دينار من بنك المال الأردني. يتم تسديد الدفعات المسحوبة بعد ستة شهور من تاريخ السحب. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 10% 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 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 11% كما في 31 كانون الأول 2009. تم منح هذا القرض بضمان رهن 383,000 سهماً من استثمارات الشركة في أسهم شركة المستثمرون العرب المتخدون ورهن 64,000 سهماً من استثمارات الشركة في أسهم بنك الاتحاد، ورهن عقاري على قطعتي أرض بتكلفة 5,611,637 دينار.

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

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

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

تم خلال الأعوام 2012 و2013 و 2014 تنفيذ الرهونات على قطع الاراضي لصالح بنك المال الأردني بمبلغ 3,103,000 دينار حسب كتاب بنك المال الأردني بتاريخ 20/8/2017 ، وانتا لم نطلع على قرارات المحكمة بهذا الخصوص .

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

هـ البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة خلال شهر تشرين الثاني 2007 على قرض بمبلغ 4,000,000 دينار من البنك الأهلي الأردني. يسدد القرض على 16 قسط ربع سنوي بمبلغ 250,000 دينار. استحق القسط الأول منها بتاريخ 31 كانون الثاني 2008. بلغ سعر الفائدة على هذا القرض 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 إلى 31 كانون الثاني 2012. فيما يتم سداد الأقساط المستحقة خلال عام 2011 في موعدها.

تم خلال عام 2010 سداد مبلغ 750,000 دينار على هذا القرض تم استغلالها لسداد الأقساط المستحقة بتاريخ 31 تشرين الأول 2010 والأقساط التي تستحق في 31 كانون الثاني 2011 و 30 نيسان 2011 بحيث يكون أول 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 استحقت على هذه القروض وبالتالي تم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة.

22- اسناد القرض

يتالف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
11,500,000	11,500,000	اسناد القرض
11,500,000	11,500,000	المجموع

قامت الشركة خلال شهر نيسان 2008 بإصدار إسناد قرض بالدينار الأردني بقيمة إجمالية بلغت 11,500,000 دينار بمعدل فائدة 10% سنوياً. تستحق إسناد القرض دفعه 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 دفعه الفوائد المستحقة عن إسناد القرض والتي استحقت في شهر تشرين الأول 2011، وبالاضافة 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 الحافظ الامين (بنك الاسكان للتجارة والتمويل) بالمطالبة بمبلغ السنادات بالإضافة الى الفوائد واتخاذ الاجراءات القانونية الخاصة بذلك. هذا وقد تم رفع قضية على الشركة من قبل البنك للمطالبة بهذه المبالغ.

23- ضريبة الدخل

- قامت الشركة بالتوصل إلى تسوية نهائية مع دائرة ضريبة الدخل لغاية عام 2006.

- تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركة عن الأعوام 2009 و 2010 و 2011 ضمن المدة القانونية ولم تقم الدائرة بالتدقيق على حسابات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

- لم يتم احتساب مخصص لضريبة الدخل للشركة والشركات التابعة لعام 2016 وذلك بسبب زيادة المصروفات 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 و ضريبة دخل 649,190 دينار عن عام 2008

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

24- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
685,864	685,864	امانات المساهمين
191,596	157,897	مصاريف مستحقة
68,111	83,346	امانات ضريبة الدخل والضمان الاجتماعي
2,269,858	2,269,858	فوائد مستحقة الدفع
932,000	932,000	امانات اخرى _ شركة ارض الطنب * ذمم موظفين
144,394	98,541	اخري
12,976	12,976	المجموع
<u>4,304,799</u>	<u>4,240,482</u>	

* تمثل الامانات اعلاه المبالغ المتربعة لصالح شركة ارض الطنب نتیجة تنفيذ المحاكم لسد الرهن على قطعة الارض المملوکة للشركة الخليجية الشريك في شركة ارض العرب كون قطعة الارض مرهونة لصالح بعض البنوك مقابل تسهيلات منمنحة لشركة العرب للتنمية العقارية

25- المصاريف الإدارية والعمومية

يتتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
78,200	78,200	رواتب وأجور ومتغيرات
5,565	5,775	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
13,000	10,750	اشتراكات حكومية
20,400	20,700	بدل تنقلات اعضاء مجلس الادارة
600	600	بريد وهاتف
10,000	10,000	إيجارات
1,740	201,740	أتعاب مهنية
<u>129,505</u>	<u>327,765</u>	المجموع

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

يتتألف هذا البند مما يلي :

2015	2016	
دينار اردني	دينار اردني	
(864,279)	(757,025)	(خسارة) السنة
<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<u>(0.022)</u>	<u>(0.019)</u>	حصة السهم الاساسية و المخفضة من (خسارة) السنة

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

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

-27 **المعاملات مع اطراف ذات علاقه**

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

فيما يلى ملخص الارصدة من اطراف ذات علاقه الظاهره في قائمه المركز المالي:

2015	2016	طبيعة العلاقة	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقه
دينار اردني 7,781,127	دينار اردني 7,781,127	شركة حلifica	شركة بولاريس
5,393,115	4,365,389	شركة حلifica	* شركة ميادين للاستشارات *
2,445,347	2,445,347	مساهم	شركة المستثمرون العرب المتحدون
2,000,000	2,000,000	شركة مساهم بها من قبل هيثم الدحلة	الشركة المتخصصة للاستثمار
59,544	59,544	مساهم	الشركة الخليجية للاستثمارات العامة
714,212	714,212	مساهم	شركة واحة الخليج للاستثمار والإدارات العقارية
8,606	8,606	شركة مستثمر بها	شركة الباحة للاستثمارات
3,136	3,136	رئيس مجلس الادارة السابق	هيثم الدحلة
73,534	73,534		شركة المستثمرون والشرق العربي الصناعية العقارية
11,348	11,348		آخر
18,489,969	17,462,243		الاجمالى

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

تم خلال عام 2016 عمل تسوية مع شركة واحة الخليج على دفعات زيادة راس المال على النحو الاتي (تسجيل مبلغ 600,000 دينار اردني في شركة ميادين وذلك بتحويل المبلغ من جاري شركة العرب للتنمية العقارية الى جاري شركة واحة الخليج في حسابات شركة ميادين وذلك عن طريق حواله 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

قامت الشركة خلال عام 2016 باعادة توجيه وتسجيل ما مجموعه 379,592 دينار اردني من التزامات الشركة (محامي الشركة ومستحقات بعض الموظفين) في حساب الشركة الحليفه شركة ميادين للاستثمارات وتفويضها بدفع تلك المبالغ فور قرض المبالغ المستحقة لشركة العرب للتنمية العقارية بنتيجة القضية رقم 1690/2014 والمقامه بمواجهة الشركة الخليجية للاستثمارات العامه في المحاكم المختصة في دولة الامارات العربية المتحدة وذلك بموافقة الاطراف المعنية والمذكورة اعلاه

2015	2016	مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقه
دينار اردني 2,454,048	دينار اردني 2,454,048	مملوكة للمستثمرون العرب المتحدون
47,838	47,838	شركة حلifica
2,501,886	2,501,886	شركة سوسة العرب للفنادق
		الاجمالى

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

ج- ضمان قرض الشركة الحليفة

قامت الشركة بضمان قرض شركة بولاريس للاستثمار المنووح من قبل بنك لبنان والمهجر البالغ 84,953,000 دينار عن طريق رهن 4 مليون سهم من استثمار الشركة في اسهم شركة المستثمرون العرب المتذوون ، 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 كفالة قرض بولاريس

وقد صدر حكم قضائي على شركة بولاريس وكفالة القرض ومنهم المجموعة والزامهم بدفع قيمة القرض بالتكافل والتضامن وتم التنفيذ على الضامنات الموضوعة ضماناً للقرض .

د- رواتب ومنافع أخرى

بلغت رواتب ومكافآت ومنافع أخرى الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة 78,200 دينار كما في 31 كانون الأول 2016 (78,200 دينار لعام 2015)

28- القضايا المرفوعة على الشركة

فيما يلي تفاصيل القضايا المقامة على الشركة :

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

- هناك قضية رقم (2796 / 2011) مقامة من قبل بنك الاسكان ضد الشركة للمطالبة بقيمة القرض البالغ 7,669,921 دينار وقد صدر قرار بالزام الشركة بقيمة المطالبة ، قدم 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 ولعد رغبة الشركة بدفع تلك الرسوم قدم استئناف 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 ، وفانت الشركة باستئناف القرار لدى محكمة الاستئناف تحت الرقم 2602 / 2014 .

*** القضايا المرفوعة على الشركة من شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية**

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

وبحسب 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 الواقع والمستندات ما يثبت ذلك لاقامة دعاوى مدنية وجزائية ودعوى محاسبة

هناك شكوى رقم (130325 / 2012) مرفوعة من شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية وموضوعها المطالبة بقيمة شيكات مترجمة بمبلغ 669,058 دينار والتي تمثل قيمة اراضي مباعة من المدعية الى المدعى عليها ، الا ان هذه الاراضي لم تسجل باسم المدعى عليها ولا زالت الدعوى منظورة امام المحكمة .

وبحسب كتاب محامي الشركة ان كافة الواقع والبيانات تؤكد ان هذه الشكوى كيدية .

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

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

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

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 إلى جاري شركة واحة الخليج في حسابات شركة ميادين وذلك عن طريق 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 محنة التمييز حسب كتاب المستشار الضريبي بتاريخ 22 اذار 2016 و المتضمن الزام الشركة بدفع ضريبة دخل 122,320 دينار عن عام 2007 و ضريبة دخل 649,190 دينار عن عام 2008

وقد قامت الشركة بإثبات هذه المبالغ في القوائم المالية لعام 2016

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

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

تشا هذه المخاطر عن التعامل بالنقد والمعدل والودائع البنكية مع المؤسسات المالية والذمم المدينة، التي قد ينجم عن تخلف أو عجز المدينون والأطراف الأخرى عن الوفاء التزاماتهم تجاه الشركة.

اما بالنسبة للتعاملات مع المؤسسات المالية فإن الشركة تتعامل مع مؤسسات مالية ملينة.

اما بالنسبة للتعاملات مع للعملاء الذين تتعامل معهم الشركة فلتلزم الشركة بسقوف انتقامية مرافقه للعملاء وتنم متابعة الذمم القائمة بشكل مستمر، وتعتقد إدارة الشركة بأنها معرضة إلى مخاطر الائتمان الناجمة عن تراكم بعض الديون التي تعلم الإداره أن تراكم إنما جاء لظروف خارجة عن إرادة المتعاملين وليس لسوء الائتمان.

اما بالنسبة للأطراف ذات العلاقة تقوم الإدارة بمتابعة هذه الذمم وسيتم العمل على تسويتها وضبطها.

مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصوصة) كما في 31 كانون الأول على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاوني وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

31 كانون الاول 2016

المجموع	أقل من سنة	الذمم الدائنة
دينار اردني	دينار اردني	شيكات موجلة الدفع
215,011	215,011	أساطيل قروض مستحقة
16,693,867	16,693,867	اسناد قرض
8,727,661	8,727,661	ذمم أطراف ذات علاقة
11,500,000	11,500,000	مخصص ضريبة الدخل
2,577,290	2,577,290	الحسابات الدائنة المتنوعة
771,510	771,510	
4,141,941	4,141,941	
44,627,280	44,627,280	المجموع

31 كانون الاول 2015

المجموع	أقل من سنة	الذمم الدائنة
دينار اردني	دينار اردني	شيكات موجلة الدفع
151,634	151,634	أساطيل قروض مستحقة
16,693,867	16,693,867	اسناد قرض
7,968,156	7,968,156	ذمم أطراف ذات علاقة
11,500,000	11,500,000	الحسابات الدائنة المتنوعة
2,501,886	2,501,886	
4,304,799	4,304,799	
43,120,342	43,120,342	المجموع

ارقام المقارنة

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

- 30 -