

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩



عمان في : 2010/05/20

الرقم : ه أ م 2010/05/009 ش

G.A - UNLISTED - 23/5/2010

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين.

دائرة الإفصاح

عمان - الأردن

للمستشار
أ. ف. ز. ز. ز.
٥/٢٤

الموضوع: اجتماع الهيئة العامة العادي
وغير العادي ومجلس الإدارة.

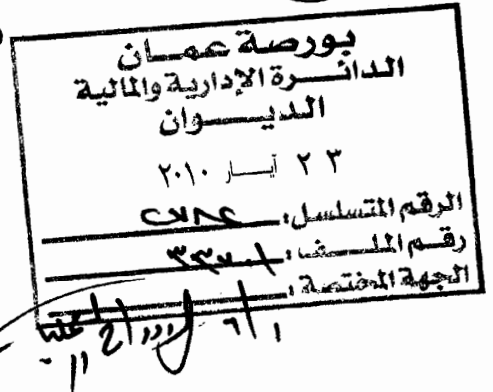
تحية واحتراما،

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، ولاحقا لكتابنا رقم (ه أ م 2010/05/007 ش) التاريخ 2010/05/06، وعملا بأحكام وتعليمات الإفصاح، فقد عقد مجلس الإدارة اجتماعه بتاريخ 2010/05/19، حيث تم الاتفاق على عقد جمعية عمومية عادية وجمعية عمومية غير عادية وذلك يوم السبت الموافق 2010/06/05، على ان تعقد الأولى في تمام الساعة الحادية عشر صباحا والثانية في الساعة الثانية عشر والنصف ظهرا، شاكرين لكم حسن تعاونكم.

11

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
سري اكرم زعيتر
نائب رئيس مجلس الإدارة



شركة الشراع للتطوير العقاري
والاستثمارات م.ع.م.



- نسخة: بورصة عمان.

مركز الإيداع.

- المرفقات: نسخة عن دعوة اجتماع الهيئة العامة
العادية وغير العادية وجدول الأعمال

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
مساهمة عامة محدودة

ص.ب 850505 عمان 11185 الأردن - هاتف 5545555 فاكس 5545010

دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث
بتاريخ 2010/06/05

السيد:
عدد الأسهم:
رقم المساهم:

صندوق البريد:

الرمز البريدي:

تحية واحترام وبعد،

عملاً بأحكام قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته، يسر مجلس الإدارة دعوتكم لحضور الاجتماع العادي الثالث للهيئة العامة للشركة المقرر عقده في تمام الساعة الحادية عشر من صباح يوم السبت الموافق 2010/06/05، في مقر الشركة الكائن في منطقة الدوار السابع بجانب وزارة العمل بناية بنك المؤسسة العربية المصرفية الطابق الثالث، وذلك لبحث الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

- 1- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المنتهية 2009 والخطة المستقبلية لسنة 2010 والمصادقة عليها.
 - 2- الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2009.
 - 3- مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العمومية لسنة 2009 والمصادقة عليها.
 - 4- إبراء ذمة مجلس الإدارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2009 بحدود أحكام القانون.
 - 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2009 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد إتعابهم.
 - 6- إي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة (171) البند التاسع من قانون الشركات.
- وفي حال عدم تمكنكم من حضور الاجتماع في الموعد والمكان المقررين يمكنكم تفويض من ترونه من المساهمين للحضور والتصويت نيابة عنكم بموجب قسيمة التفويض المرفقة.

والله ولي التوفيق،،،

نائب رئيس مجلس الإدارة
سري أكرم زعيتر

عمان في: 2010/ /

تفويض

عدد الأسهم:

أنا الموقع أدناه بصفتي مساهماً في شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات أفوض المساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث للشركة المقرر عقده في تمام الساعة الحادية عشر صباحاً من يوم السبت الموافق 2010/06/05 وأفوضه بالتصويت نيابة عني فيما يراه مناسباً، كما أفوضه بحضور إي اجتماع آخر يؤجل إليه ذلك الاجتماع.

والله ولي التوفيق،،،

شاهد

شركة الشراع للتطوير العقاري
والاستثمارات م.ع.م.



توقيع الموكل

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
مساهمة عامة محدودة

ص.ب 850505 عمان 11185 الأردن - هاتف 5545555 فاكس 5545010

دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة غير العادي
بتاريخ 2010/06/05

السيـــــــــــــــــد:
عدد الأسهم:
رقم المساهم:

صندوق البريد:

الرمز البريدي:

تحية واحترام وبعد،

عملاً بأحكام قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته، يسر مجلس الإدارة دعوتكم لحضور الاجتماع الغير العادي للهيئة العامة للشركة المقرر عقده في تمام الساعة الثانية عشر والنصف من ظهر يوم السبت الموافق 2010/06/05، في مقر الشركة الكائن في منطقة الدوار السابع بجانب وزارة العمل بناية بنك المؤسسة العربية المصرفية الطابق الثالث، وذلك لبحث الأمور التالية واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها:

- 1- تعديل عدد أعضاء مجلس الإدارة ليصبح (7) أعضاء بدلا من (5).
 - 2- تعديل العقد والنظام في البنود المشتملة على أعضاء مجلس الإدارة ليصبح مجلس الإدارة مكون من (7) أعضاء.
 - 3- قبول استقالة مجلس الإدارة الحالي.
 - 4- انتخاب مجلس إدارة جديد مكون من (7) أعضاء لمدة أربعة سنوات.
 - 5- مناقشة موضوع إدراج الشركة في سوق عمان المالي.
 - 6- إي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال حسب أحكام المادة (171) البند التاسع من قانون الشركات.
- وفي حال عدم تمكنكم من حضور الاجتماع في الموعد والمكان المقررين يمكنكم تفويض من ترونه من المساهمين للحضور والتصويت نيابة عنكم بموجب قسيمة التفويض المرفقة.

والله ولي التوفيق،،،

نائب رئيس مجلس الإدارة
سري أكرم زعيتر

عمان في: / 2010/

تفويض

عدد الاسهم:

أنا الموقع أدناه بصفتي مساهما في شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات أفوض المساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المقرر عقده في تمام الساعة الثانية عشر والنصف من ظهر يوم السبت الموافق 2010/06/05 وأفوضه بالتصويت نيابة عني فيما يراه مناسبا، كما أفوضه بحضور إي اجتماع آخر يؤجل إليه ذلك الاجتماع .

والله ولي التوفيق،،،

شاهـــــــــــــــــد

شركة الشراع للتطوير العقاري
والاستثمارات م.ع.م.



توقيع الموكـــــــــــــــــل



بسم الله الرحمن الرحيم

عمان في 2010/05/19

محضر اجتماع مجلس إدارة

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة

في تمام الساعة الثانية عشر والنصف من ظهر يوم الأربعاء الموافق 2010/05/19 تم عقد اجتماع مجلس إدارة شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المساهمة العامة المحدودة وقد حضر الاجتماع كل من السادة:

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

1- المهندس سري زعيتر

2- السيد إبراهيم الشامي

3- السيد الدكتور وليد الترك

وقد تم في الاجتماع مراجعة محضر الجلسة السابقة بتاريخ 2010/05/12 وبيان ما تم تنفيذه منها والتوقيع عليه من قبل أعضاء مجلس الإدارة، وقد تمت مناقشة الأمور التالية واخذ القرارات المناسبة بشأنها وهي:

أولاً: مناقشة موضوع الجمعية العمومية العادية وغير العادية المنوي عقدها بتاريخ

2010/06/05

ثانياً: ما يستجد من الأمور.

اولا: مناقشة موضوع الجمعية العمومية العادية وغير العادية المنوي عقدها بتاريخ
2010/06/05:

- ناقش المجتمعون موضوع اجتماع الهيئة العامة العادية و غير العادية وتقرر عقد الاجتماعين في نفس التاريخ وهو 2010/06/05 على ان يكون اجتماع الهيئة العامة العادي في تمام الساعة الحادية عشر صباحا واجتماع الهيئة العامة غير العادي في الساعة الثانية عشر والنصف من ظهر نفس اليوم.

وحيث لم يبق أي أمور أخرى للبحث فقد أقفل الاجتماع على ذلك في تمام الساعة الثانية والنصف ظهرا بتاريخه.

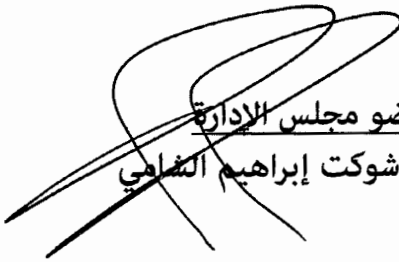
نائب رئيس مجلس الإدارة

سري أكرم عمر زعيم



عضو مجلس الإدارة

إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي



عضو مجلس الإدارة

وليد احمد محمد الترك



عضو مجلس الإدارة

منصور حمدان عبد النبي منصور

شركة الشراع للتطوير العقاري
والإستثمارات م.ع.م.



شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

	تقرير المدقق المستقل
٢-١	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٣	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
٥	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
١٨-٦	إيضاحات حول القوائم المالية

١٠٥١٨٠٨٧٧

تقرير المدقق المستقل

السادة مساهمي شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات المحترمين
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات - شركة مساهمة عامة محدودة - والمكونة من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وتشتمل هذه المسؤولية على: تصميم وتطبيق والمحافظة على الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك اختيار وتطبيق سياسات محاسبية ملائمة، وعمل تقديرات محاسبية معقولة في ظل الظروف القائمة.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا لها. باستثناء ما تم مناقشته في الفقرة التالية أدناه فقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن هذه المعايير تتطلب التزامنا بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نخطط وننفذ التدقيق بغرض التوصل إلى تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. إن عملية التدقيق تتضمن القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والافصاحات الواردة في القوائم المالية. تعتمد تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقدير تلك المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعدالة عرض القوائم المالية للمنشأة وذلك لتصميم إجراءات التدقيق الملائمة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة، كما يشمل التدقيق تقييماً لمدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة وكذلك تقييماً عاماً لعرض القوائم المالية.

في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

- لم يتم احتساب الأثر الضريبي عن خسارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ كما لم نتكمن من القيام بأي إجراء بديل للتوصل إلى قناعة حول مصروف الضريبة المستحق أو الأصل الضريبي المؤجل الواجب احتسابه.



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

TAGI is a full member of the Forum of Firms. The Forum conducts its business through its executive arm, the Transnational Auditors Committee (TAC), which is also a committee of the International Federation of Accountants (IFAC). www.ifac.org/forum_of_firms.

Jordan Office: Tel.: +962 6 5100 600, Fax: +962 6 5100 601

19 Mecca Street, Um-Uthaina, Jordan Offices/Academies Building, P.O.Box: 3966, Amman 11953 Jordan



مكتب الأردن: هاتف: +٩٦٢ ٦٥١٠٠ ٦٠٠، فاكس: +٩٦٢ ٦٥١٠٠ ٦٠١

١٩ شارع مكة، أم أذينة، مبنى مكاتب الأردن/الأكاديميات، ص.ب. ٣٩٦٦ عمان ١١٩٥٣ الأردن

الرأي

برأينا وبإستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه على القوائم المالية، فإن القوائم المالية تظهر بعدالة من كافة النواحي المادية المركز المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات - شركة مساهمة عامة محدودة - كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أمور أخرى

إن القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ تم تدقيقها من قبل مدقق آخر والذي أبدى عليها رأياً غير متحفظ بتاريخ ١١ شباط ٢٠٠٩.

المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المدققة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

محمود الشيخ قاسم
(إجازة رقم ٨٣٠)

عمان في ٢٥ آذار ٢٠١٠

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاحات	الموجودات
(بعد التعديل)	دينار أردني		الموجودات المتداولة
دينار أردني	دينار أردني		نقد ونقد معادل
٢٠٤,٩٧٣	٢٥٣,٠١٧	٣	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٢,٧٠٠,٦٧٣	٤٧٧,٨٦٧	٤	مشروع قيد التنفيذ
٦,٢٨٥,٣٢٧	٧,٤٣٢,٣٠٨	٥	مجموع الموجودات المتداولة
٩,١٩٠,٩٧٣	٨,١٦٣,١٩٢		
			الموجودات غير المتداولة
٢١,٣٢١,٧٦٨	٢٠,٢٧٦,٨١٧	٦	ممتلكات إستثمارية - أراضي
٢٧٦,٩٣٢	٢٥٧,٧٧٠	٧	ممتلكات ومعدات
٢١,٥٩٨,٧٠٠	٢٠,٥٣٤,٥٨٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٠,٧٨٩,٦٧٣	٢٨,٦٩٧,٧٧٩		مجموع الموجودات

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاحات	المطلوبات وحقوق الملكية
(بعد التعديل)	دينار أردني		المطلوبات المتداولة
دينار أردني	دينار أردني		بنوك دائنة
٢٩,٦٠٦	٢٣,٩١٣		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٩,٣٤٣	٢١١,٧٦٦	٨	قروض - الجزء الجاري
٣,٣٩٠,٤٢٩	٣,٧٢٦,٥٧٤	٩	دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء
٧,٤٢٦,١٠٦	٥,٧٩٦,٤٢٢		مجموع المطلوبات المتداولة
١١,٠٩٥,٤٨٤	٩,٧٥٨,٦٧٥		
			المطلوبات غير المتداولة
١,٢٥٦,٠٦٩	٥٥٧,٩٦٧	٩	قروض
١٢,٣٥١,٥٥٣	١٠,٣١٦,٦٤٢		مجموع المطلوبات
١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	أمانات معلقة على شرط
			حقوق الملكية
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
٢,٠٢٥	٢,٠٢٥		إحتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١		إحتياطي إختياري
(١,٥٧٠,٠١٦)	(١,٦٢٦,٩٩٩)		خسائر متراكمة
٤,٤٣٨,١٢٠	٤,٣٨١,١٣٧		صافي حقوق الملكية
٣٠,٧٨٩,٦٧٣	٢٨,٦٩٧,٧٧٩		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاحات	
(بعد التعديل)			
دينار أردني	دينار أردني		
-	١,٣٩٦,٢٠٢		إيرادات بيع أراضي
-	(١,٠٦٩,٦٧٦)		كلفة بيع أراضي
-	٣٢٦,٥٢٦		مجمد الربح
(٥٦,٣٥٤)	-		مصاريف بيع وتسويق
(٢٤٩,٢٨٣)	(١٠٤,٠٦٤)	١١	مصاريف إدارية
(٣٤٢,٩٧٧)	(٢٧٩,٤٤٥)		مصاريف تمويل
(٦٤٨,٦١٤)	(٥٦,٩٨٣)		الخسارة
<u>(١٠٨/-) دينار أردني</u>	<u>(٠٠٩/-) دينار أردني</u>		حصة السهم الأساسية من الخسارة
<u>(٠٣٢/-) دينار أردني</u>	<u>(٠٠٣/-) دينار أردني</u>		حصة السهم المخفضة من الخسارة

شركة الشرايع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

المجموع	خسائر متراكمة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٥,٥٣٣,٧٥٨	(٤٧٤,٣٧٨)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٠٨ تعديل سنوات سابقة - إيضاح ٢
(٤٤٧,٠٢٤)	(٤٤٧,٠٢٤)	-	-	-	
٥,٠٨٦,٧٣٤	(٩٢١,٤٠٢)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٠٨ - المقتل
(٦٤٨,٦١٤)	(٦٤٨,٦١٤)	-	-	-	الخسارة
٤,٤٣٨,١٢٠	(١,٥٧٠,٠١٦)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(٥٦,٩٨٣)	(٥٦,٩٨٣)	-	-	-	الخسارة
٤,٣٨١,١٣٧	(١,٦٢٦,٩٩٩)	٦,١١١	٢,٠٢٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٢٠٠٩	
دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٥٦,٩٨٣)	الخسارة
	تعديلات لـ :
٢٤,١٤٠	إستهلاكات
	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢,٢٢٢,٨٠٦	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(١,١١٣,٨٤٩)	مشاريع قيد التنفيذ
(٣٧,٥٧٧)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٦٢٩,٦٨٤)	دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء
(٥٩١,١٤٧)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
١,٠٤٤,٩٥١	ممتلكات إستثمارية - أراضي
(٣٨,١١٠)	شراء ممتلكات ومعدات
١,٠٠٦,٨٤١	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٥,٦٩٣)	بنوك دائنة
(٣٦١,٩٥٧)	قروض
(٣٦٧,٦٥٠)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٤٨,٠٤٤	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٢٠٤,٩٧٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٢٥٣,٠١٧	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

١ - الوضع القانوني والنشاط

- تأسست الشركة تحت اسم شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات وسجلت كشركة ذات مسؤولية محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات بتاريخ ١٥ تموز ٢٠٠٤ تحت رقم (٩٠١٧) وقد تم تحويل صفة الشركة القانونية إلى شركة مساهمة عامة وتسجيلها تحت رقم (٤١٧) بتاريخ ١٨ أيلول ٢٠٠٦ برأسمال مقداره (٢٠) مليون دينار أردني مقسم إلى (٢٠) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ ٦ آذار ٢٠٠٨ على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (٢٠) مليون دينار أردني ليصبح (٦) مليون دينار أردني على أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال البالغ (١٤) مليون دينار أردني في حساب "أمانات معلقة على شرط" وذلك استناداً إلى قراري مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و (٢٠٠٨/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ١٣ كانون الأول ٢٠٠٧ و ٢٢ كانون الثاني ٢٠٠٨ على التوالي، وبذلك فقد أصبح رأسمال الشركة المصرح به (٢٠) مليون دينار أردني، في حين أصبح رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع (٦) مليون دينار أردني.
- تتمثل غايات الشركة الرئيسة في إقامة وإنشاء المشاريع السكنية من فلل و عمارات، وتملك العقارات بمختلف أنواعها وتطويرها وتنميتها والإتجار بها قبل أو بعد تطويرها.
- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٥ آذار ٢٠١٠، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢ - أهم السياسات المحاسبية

- الإطار العام لإعداد القوائم المالية
تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية
تم إعداد القوائم المالية وفقاً لأساس التكلفة التاريخية، وتم تعديل هذا الأساس بالنسبة لبعض الأصول كما هو موضح أدناه.
- الأدوات المالية
الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجود مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.
- الموجودات المالية
 - الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
 - نقد أو
 - أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى أو
 - حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة أو
 - عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- النقد والنقد المعادل
 - تشمل النقدية السلف النثرية والحسابات الجارية لدى البنوك.
 - النقد المعادل هو إستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة جاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من النقد، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة من تغير القيمة.

الزعم المدينة

- الزعم المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تقاس الزعم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة ناقص خسائر التدني في القيمة.
- تظهر الزعم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحاً منها أي مخصص للزعم المدينة المشكوك في تحصيلها والذي يمثل تدني القيمة القابلة للتحصيل للزعم.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - إلزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة أو
 - عقد من الممكن أو ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إمتلاك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- الزعم التجارية الدائنة والمستحقات هي الإلتزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم استلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد.

المشاريع قيد التنفيذ

- يتم تحميل المبالغ التي تدفع لإنشاء المشاريع بداية إلى حساب مشاريع قيد التنفيذ، وعند إستكمال إنشاء المشاريع قيد التنفيذ يتم رسملتها كوحدة للبيع تظهر ضمن الموجودات المتداولة.

الممتلكات الاستثمارية

- الممتلكات الاستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني- أو جزء من مبنى- أو كليهما) محتفظ بها من الشركة لإكتساب إيرادات إيجارية، أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية، أو كلاهما، وليس لاستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي تدني متراكم في القيمة، ولا يتم استهلاك الأراضي.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الاستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي؛ ضمن الربح أو الخسارة.

الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسارة متراكمة لتدني القيمة.
- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذا الموجود خلال العمر الإنتاجي له كما يلي:

أجهزة مكتبية	١٠%
أثاث وديكورات	١٠%
معدات	١٥%
سيارات	١٥%
أجهزة الحاسوب	٢٠%
أرمان وعدد	١٥%

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.

- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة.

- عند أي استبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الاستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

- تدني قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.

- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد إما قيمة الموجود العادلة ناقص تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة تولدها من الموجود.

- يتم الاعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الربح أو الخسارة.

- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح أو الخسارة.

- تكاليف الاقتراض

- تكاليف الاقتراض هي الفائدة والمرابحة والتكاليف الأخرى التي تكبنتها المنشأة عند إقتراض الأموال.

- يتم اعتبار تكاليف الاقتراض كمصروف في الفترة التي تم تكبدها.

- تعامل تكاليف الاقتراض المتعلقة بامتلاك وإنشاء وإنتاج الموجودات المؤهلة كجزء من تكاليف تلك الموجودات.

- الموجودات المؤهلة هي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة معينة من الزمن لتصبح جاهزة للاستخدام المتوقع لها.

- تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة هي تكاليف الاقتراض الفعلية المتكبدة خلال فترة الاقتراض ناقص أي دخل من

الاستثمار المؤقت لهذا الاقتراض.

- يتم البدء برسملة تكاليف الاقتراض عند:

- تكبد نفقات للموجودات المؤهلة.

- تكبد تكاليف الاقتراض و

- القيام بالنشاطات اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة لاستخداماتها المتوقعة أو للبيع.

- **الاحتياطي الإجباري**
يتم تكوين الاحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات باستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.
- **الاحتياطي الاختياري**
يتم تكوين الاحتياطي الاختياري وفقاً لأحكام قانون الشركات باستقطاع نسبة لا تزيد عن ٢٠% من صافي أرباح السنة.
- **الإعتراف بالإيرادات**
تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المستحق القبض.
- **بيع البضائع**
يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع البضائع عندما تستوفي الشروط التالية:
- قيام الشركة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية البضائع إلى المشتري.
- عدم احتفاظ الشركة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على البضائع المباعة.
- إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
- احتمالية تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية إلى الشركة.
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.
- **ضريبة الدخل**
تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- **الالتزامات الطارئة**
- الالتزامات الطارئة هي التزامات محتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي التزامات حالية بدون احتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الإعتراف بالالتزامات الطارئة في القوائم المالية.
- **حصة السهم من الأرباح (EPS)**
حصة السهم الأساسية
تحتسب حصة السهم الأساسية من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة، على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.
- **حصة السهم المخفضة**
تحتسب الحصة المخفضة للسهم من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة، بالإضافة إلى المتوسط المرجح للأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة للتخفيض إلى أسهم عادية.
- **التقديرات المحاسبية**
تراجع التقديرات المحاسبية والافتراضات الأساسية المتعلقة بها بشكل مستمر. ويتم الإعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم خلالها مراجعة التقديرات، ولا يتم عكس التقديرات المحاسبية بأثر رجعي.

٣ - نقد ونقد معادل

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	سلف نثرية
١,٠٠٠	١,٥٠٠	حسابات جارية لدى البنوك
٢٠٣,٩٧٣	٢٥١,٥١٧	المجموع
٢٠٤,٩٧٣	٢٥٣,٠١٧	

٤ - نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	نم تجارية
٢٨٥,٨١٤	٣٠٦,٩٤٧	مربحة مؤجلة
-	١٣٨,٧١٦	شيكات برسم التحصيل
٢,٣٩٣,٥٠٠	١٧,٥٠٠	تأمينات كفالات
-	١٠,٧١٨	مصاريف مدفوعة مقدما
١٩,٧٦٥	٢,٥١٥	تأمينات مستردة
١,٠٥٠	١,٠٥٠	أمانات طوابع
٣٩٥	٢٤١	أخرى
١٤٩	١٨٠	المجموع
٢,٧٠٠,٦٧٣	٤٧٧,٨٦٧	

٥ - مشروع قيد التنفيذ

يمثل هذا البند دفعات على مشروع تلال البلوط (قلل سكنية) على النحو التالي:

٢٠٠٩	
دينار أردني	رصيد أول السنة
٦,٢٨٥,٣٢٧	الإضافات
١,١٤٦,٩٨١	رصيد آخر السنة
٧,٤٣٢,٣٠٨	

٦ - ممتلكات إستثمارية - أراضي

٢٠٠٩	
دينار أردني	رصيد أول السنة
٢١,٣٢١,٧٦٨	الإضافات
٢٤,٧٢٥	الإستبعادات خلال السنة
(١,٠٦٩,٦٧٦)	رصيد آخر السنة
٢٠,٢٧٦,٨١٧	

(*) هنالك أراضي قيمتها ١٣,٢٢٠,٣٣٢ دينار أردني مرهونة لصالح البنوك.

(**) هنالك أراضي قيمتها ٢,٢٧٤,١٦٤ دينار أردني مسجلة بوكالات عدلية غير قابلة للعزل.

٨ - ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٤٢,٤٣٨	١٩٨,٧٨٤	ذمم تجارية وذمم مقاولين
-	٧,٧٦٢	شيكات مؤجلة الدفع
٦,٩٠٥	٥,٢٢٠	مصاريف مستحقة
٢٤٩,٣٤٣	٢١١,٧٦٦	المجموع

٩ - قروض

٢٠٠٩		
المجموع	طويل الأجل	قصير الأجل
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,٦٠٦,٤٧٧	١٦٠,٥٤٨	١,٤٤٥,٩٢٩ (*)
٢,٠١٣,٨١٦	-	٢,٠١٣,٨١٦ (**)
٦٠٧,٨١٣	٣٩٧,٤١٩	٢١٠,٣٩٤
٤٩,١٥٥	-	٤٩,١٥٥
٧,٢٨٠	-	٧,٢٨٠
٤,٢٨٤,٥٤١	٥٥٧,٩٦٧	٣,٧٢٦,٥٧٤

(*) يمثل هذا البند تمويل مرابحة من البنك العربي الإسلامي الدولي بقيمة ١,٥٧٠,٣٠٨ دينار أردني و ١,٦٢٢,١٧٣ دينار أردني، وذلك لتمويل شراء قطعتي أرض رقم ٦٤٢ و ٦٤١ حوض الغباشة وتلة عقيل رقم (١) من أراضي جنوب عمان على التوالي، وذلك بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعتي الأرض ويتم تسديد تمويل المرابحة بموجب ٦٠ قسطاً متساوياً.

(**) يمثل هذا البند تمويل مرابحة من البنك العربي الإسلامي الدولي بقيمة ٢,٠١٣,٨١٦ دينار أردني، وذلك لتمويل شراء مواد بناء الفلل الخاصة بمشروع تلال البلوط في منطقة بلال على قطعة الأرض رقم (١) حوض (١٦) ام عبيدة، وذلك بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض المنوي البناء عليها ويتم تسديد التمويل دفعة واحدة بعد ٢٤ شهر من تاريخ كل عملية شراء بالمرابحة.

١٠- أمانات معلقة على شرط

يمثل هذا البند مبلغ التخفيض الذي طرأ على رأسمال الشركة بمبلغ (١٤) مليون دينار أردني لصالح المساهمين وذلك بالإستناد إلى قرار الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ ١٦ آذار ٢٠٠٨ وإلى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (٢٠٠٧/٧٠٨) و(٢٠٠٧/٢٧) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ ١٣ كانون الأول ٢٠٠٧ و ٢٢ كانون الثاني ٢٠٠٨ على التوالي وبحيث يحظر التصرف في قيمة هذه الأمانات، حيث تتحقق قيمتها لصالح المساهمين عند بيع الأراضي التي كانت مملوكة من قبل الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة محدودة.

١١- مصاريف إدارية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١١٦,٤٨٩	٢٤,٧٨٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٦,٧٥٠	٢٦,٧٥٠	إيجار
٢٠,٣٣٢	٢٤,١٤٠	استهلاكات
٢٢,٥٧٤	١٢,٧٣٦	أتعاب مهنية
٢٧,١٢٥	٤,٥٧٣	رسوم واشتراكات وخص
٢,٩٠٧	٢,٥٤٨	مياه وكهرباء
٥,٧٢٦	٢,١٧٩	اتصالات
٢,٥٠٥	١,٠٧٩	ضيافة
٦,٧٩١	٨٤٢	قرطاسية ومطبوعات
٤١٠	٥٥٠	دورات تدريبية
٩,٦٩١	-	سفر وتنقلات
٧,٩٨٣	٣,٨٨٣	متنوعة
٢٤٩,٢٨٣	١٠٤,٠٦٤	المجموع

١٢- تعديل سنوات سابقة

تم إعادة معالجة تكاليف التمويل والتي تم رسملتها على إستثمارات عقارية ودفعات لشراء إستثمار عقاري في سنوات سابقة لتتفق مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٣) تكاليف الإقتراض. كما تم تعديل رصيد القروض الممنوحة للشركة بحيث يتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية لتتفق مع متطلبات معيار المحاسبة الدولية (٣٩) الأدوات المالية - الإعتراف والقياس. وقد تم تعديل القوائم المالية للفترات السابقة لتتماشى مع معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) والذي يتيح تعديل القوائم المالية في حال تم إكتشاف أخطاء من الفترات السابقة نتيجة إستخدام خاطئ للمعلومات المتاحة بعدم صحة رسملة تكاليف التمويل هذه. وفيما يلي التعديلات على القوائم المالية:

خسائر متراكمة	ممتلكات إستثمارية	أراضي	قرض	مربحة	أوراق دفع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
رصيد قبل التعديل	٢٠,٠٨٨,٤١٧	٢,٦٣٠,٥١٢	(٨١٢,٠٠٠)	(٣,٧١٦,٤٧٩)	(٧٣٤,٢٥٠)
تعديل	(١,٠٤٠,٨١٣)	(٣٥٦,٣٧٨)	١٤٣,٠٠٠	٢٨٨,٩٨١	١٨٤,٢٥٠
الرصيد بعد التعديل	١٩,٠٤٧,٦٠٤	٢,٢٧٤,١٣٤	(٦٦٩,٠٠٠)	(٣,٤٢٧,٤٩٨)	(٥٥٠,٠٠٠)

- كما تم تعديل خسارة السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ بحصتها من مصاريف التمويل البالغة ٣٣٣,٩٣٦ دينار أردني وبالتالي تم تعديل خسارة السنة لتصبح ٦٤٨,٦١٤ دينار أردني.

١٣- الالتزامات الطارئة

يوجد على الشركة بتاريخ قائمة المركز المالي التزامات طارئة مقابل كفالات بمبلغ ١٠٧,١٧٦ دينار أردني وبتأمين نقدي قدره ١٠,٧١٨ دينار أردني.

١٤- القضايا

كما جاء في كتاب محامي الشركة هناك قضيتين مقلمتين من الغير على الشركة إحداهما بمبلغ ١٢٩,٠٠٠ دينار أردني والأخرى بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي، وما زالت تلك القضايا قيد النظر أمام المحاكم المختصة.

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية (IFRSs) والمتضمنة معايير المحاسبة الدولية (IASs) وتفسيراتها المتعلقة بالعمليات التي تقوم بها والمطبقة على التقارير السنوية، وذلك ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. إن أثر التعديلات على تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة عنها هي على النحو التالي:

- معيار المحاسبة الدولي ٢٣ (تعديل)، "تكاليف الاقتراض". تم إصدار معيار المحاسبة الدولي ٢٣ المعدل خلال شهر نيسان ٢٠٠٧، وأصبح نافذ المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. يتطلب المعيار قيام الشركة برسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة بامتلاك وإنشاء وإنتاج الموجودات المؤهلة (وهي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة معينة من الزمن لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع) كجزء من تكاليف تلك الموجودات. وتم إزالة خيار قيد تكاليف الاقتراض هذه كمصاريف.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- يسمح كل من معيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية ٧ "إعادة تصنيف الأصول المالية" (تعديل) بإعادة تصنيف موجودات مالية غير مشتقة (عدا عن تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإعراف الأولي) من فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في ظروف معينة. يسمح التعديل أيضاً بالتحويل من فئة البند المتوفر للبيع إلى فئة فئة القروض والذمم المدينة لأي موجود مالي يحقق تعريف القروض والذمم المدينة (إذا لم يتم تحديد الموجود المالي كمتوفر للبيع)، وإذا كان لدى الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بهذا الموجود المالي في المستقبل المنظور.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- معيار المحاسبة الدولي ٤٠ (تعديل) "الإستثمارات العقارية" (والتعديلات اللاحقة على معيار المحاسبة الدولي ١٦). يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر أيار ٢٠٠٨. وتندرج العقارات قيد الإنشاء أو التطوير للاستعمال مستقبلاً كإستثمارات عقارية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤٠. وتقاس هذه الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة عند تطبيق نموذج القيمة العادلة. وفي حال كانت القيمة العادلة للإستثمارات العقارية قيد الإنشاء غير قابلة للقياس بموثوقية، تقاس الإستثمارات العقارية بسعر التكلفة حتى تاريخ إكمال الإنشاء التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بموثوقية، أيهما يصادف أولاً.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ (تعديل) "الدفع على أساس السهم". أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ وذلك خلال شهر كانون الثاني ٢٠٠٨ يحدد شروط الإستحقاق ويصف معالجة منحة تم إلغاؤها. يسري مفعول هذا التعديل على الفترات التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ أو بعد ذلك التاريخ ويتعامل مع شروط الإستحقاق والإلغاءات. ويوضح أن شروط الإستحقاق هي شروط خدمة وشروط أداء فقط. من الميزات والمواصفات الأخرى للدفع على أساس السهم هي أنها ليست شروط إستحقاق وينبغي تضمين هذه المزايا والمواصفات في القيمة العادلة في تاريخ المنح لمعاملات مع الموظفين وآخرين يقدمون خدمات مشابهة، وليس من شأنها التأثير على عدد المنح المتوقع إستحقاقها أو تقييمها بعد تاريخ المنح. ويجب معاملة جميع الإلغاءات بنفس المعاملة المحاسبية سواء قامت بها الشركة أو أطراف أخرى.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧، "الأدوات المالية - الإفصاحات" (تعديل). صدرت هذه التعديلات خلال شهر آذار ٢٠٠٩ وتسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. تتطلب التعديلات المزيد من الإفصاحات عن قياس القيمة العادلة ومخاطر السيولة. ويتطلب التعديل على وجه الخصوص إفصاحاً عن قياسات القيمة العادلة وفق التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة. يؤدي التغيير في السياسة المحاسبية إلى إفصاحات إضافية فقط.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٨ "القطاعات التشغيلية" خلال شهر تشرين الثاني ٢٠٠٦ حيث حل محل معيار المحاسبة الدولي ١٤ "إعداد التقارير حسب القطاعات" ويسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩ ومتطلبته هي تحديد قطاعات إعداد التقارير الرئيسية والثانوية.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار المحاسبة الدولي المعدل ١ "عرض القوائم المالية" خلال شهر أيلول ٢٠٠٧ والذي يسري على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩. ويفصل المعيار تغيرات المالك وغير المالك في حقوق الملكية. لذلك، تشمل قائمة التغيرات في حقوق الملكية تفاصيل المعاملات مع المالك فقط، في حين تُعرض جميع تغيرات غير المالك في مطابقة كل عنصر من عناصر حقوق الملكية. بالإضافة إلى ذلك، استحدث المعيار قائمة الدخل الشامل حيث يتم عرض جميع بنود الدخل والمصروف المعترف بها في قائمة الدخل إما في قائمة واحدة أو في قائمتين مرتبطتين.
 - تم تعديل عرض القوائم المالية للسنة الحالية لتتلائم مع تطبيق هذا المعيار.
 - يوضح تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦ "تحوط صافي الاستثمار في عملية أجنبية" المعالجة المحاسبية فيما يتعلق بتحوط صافي الاستثمار. ويشمل هذا حقيقة أن تحوط صافي الاستثمار يتعلق بالفروقات في العملة الوظيفية وليس عملة العرض. وتطبق متطلبات معيار المحاسبة الدولي ٢١ "آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي" على البند المتحوط له.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.
- في تاريخ إقرار هذه القوائم المالية، كانت هذه المعايير وتفسيراتها قد صدرت ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد:
- معيار المحاسبة الدولي ١ (تعديل) "عرض القوائم المالية". يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. ويوضح التعديل بأن التسوية الممكنة للإلتزام معين من خلال إصدار حقوق الملكية لا تمت بصلة إلى تصنيفه كمطلوب متداول أو غير متداول. وعن طريق تعديل تعريف المطلوبات المتداولة، يسمح التعديل بتصنيف المطلوب على أنه غير متداول (شريطة أن يكون للشركة حق غير مشروط بتأجيل التسوية عن طريق تحويل النقد أو موجودات أخرى خلال مدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المحاسبية) بغض النظر عن حقيقة إمكانية طلب الطرف المقابل من الشركة إجراء تسوية بالأسم في أي وقت.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - معيار المحاسبة الدولي ٢٤ (تعديل) "الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة". يخفف التعديل من الإفصاحات عن المعاملات بين المنشآت ذات العلاقة بالحكومة ويوضح تعريف الأطراف ذات العلاقة.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١١ أو بعدها.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - معيار المحاسبة الدولي ٢٧ (معدل) "القوائم المالية الموحدة والمنفصلة". يتطلب المعيار المعدل تسجيل آثار كافة المعاملات مع حقوق غير المسيطرين ضمن حقوق الملكية في حال عدم وجود تغيير في السيطرة وفي حال لم ينتج عن هذه المعاملات شهرة أو أرباح وخسائر. يحدد المعيار كذلك المعالجة المحاسبية في حال فقدان السيطرة. ويعاد قياس أي حصة متبقية في حقوق الملكية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة ضمن الربح أو الخسارة.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - معيار المحاسبة الدولي ٣٢ (تعديل) "تصنيف إصدارات الحقوق". يسمح المعيار المعدل بتصنيف إصدارات الحقوق على أنها حقوق ملكية عند عرض السعر بعملة غير العملة الوظيفية للشركة.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ شباط ٢٠١٠ أو بعدها، ويجب تطبيقها بأثر رجعي.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
 - معيار المحاسبة الدولي ٣٨ (تعديل) "الموجودات غير الملموسة". يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. يوضح التعديل إرشادات في قياس القيمة العادلة لموجود غير ملموس يتم إمتلاكه في عملية اندماج أعمال، ويسمح بجمع الموجودات غير الملموسة كموجود واحد إذا كان لكل موجود عمر إقتصادي مماثل.
 - تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
 - لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.

- معيار المحاسبة الدولي ٣٩ (تعديل) "الأدوات المالية: الإعراف والقياس - بنود متحوط لها مؤهلة". صدر التعديل خلال شهر تموز ٢٠٠٨. وهو يقدم إرشادات في حالتين: عند تحديد مخاطر أحادية الجانب في بند متحوط له، ينص معيار المحاسبة الدولي ٣٩ على أن الخيار الذي يتم شراؤه والذي يتم تحديده بمجمله على أنه أداة تحوط لمخاطر أحادية الجانب لا يكون نافذاً بالكامل. ولا يُسمح بتحديد التضخم كمخاطر متحوط لها أو جزء متحوط له إلا في حالات معينة.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ (منقح) "إندماج الأعمال". أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار إندماج الأعمال المنقح خلال شهر كانون الثاني ٢٠٠٨. يقدم المعيار تغييرات في محاسبة إندماج الأعمال والتي سوف تؤثر على مبلغ الشهرة المعترف بها وعلى النتائج المعلنة في فترة الإمتلاك والنتائج المستقبلية المعلنة.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ (تعديل) "قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعات التصرف) المحتفظ بها لغرض البيع". يعتبر التعديل جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. ويوضح التعديل بأن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقعة" يحدد الإفصاحات المطلوبة فيما يتعلق بالموجودات غير المتداولة (أو مجموعات التصرف) المصنفة على أنها محتفظ بها لغرض البيع أو كعمليات متوقعة. ويوضح المعيار أيضاً إستمرارية تطبيق المتطلب العام لمعيار المحاسبة الدولي ١، خاصة الفقرة ١٥ منه (لتحقيق عرض عادل) والفقرة ١٢٥ (مصادر الشك في التقدير).
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ "الأدوات المالية". يتناول المعيار الدولي ٩ تصنيف وقياس الموجودات المالية وهو متوفر لإعتماد مبكر على الفور. ويستبدل هذا المعيار نماذج التصنيف والقياس المتعددة في معيار المحاسبة الدولي ٣٩ بنموذج واحد ذو فئتي تصنيف إثنين فقط هما: التكلفة المطفأة والقيمة العادلة. ويمثل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ حجر الأساس الأول في الإستبدال المخطط له من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٣ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا المعيار على القوائم المالية الحالية.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٧ "توزيع الموجودات غير النقدية على المالكين". يعتبر التفسير جزءاً من مشروع التحسينات السنوية التابع لمجلس معايير المحاسبة الدولية المنشور خلال شهر نيسان ٢٠٠٩. ويقدم التفسير إرشادات حول محاسبة الترتيبات التي تقوم الشركة بموجبها بتوزيع موجودات غير نقدية على المالكين سواء كنوزيع للإحتياجات أو كأرباح أسهم. تم أيضاً تعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ بحيث يشترط تصنيف الموجودات على أنها محتفظ بها للتوزيع فقط عندما تكون متاحة للتوزيع في وضعها الحالي ويكون التوزيع محتمل جداً.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.
- تم إصدار تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ١٨ "تحويل الموجودات من العملاء" خلال شهر كانون الثاني ٢٠٠٩. يوضح التفسير كيفية محاسبة عمليات تحويل بنود الممتلكات والألات والمعدات من قبل الشركات التي تستلم هذه التحويلات من عملاءها. ينطبق التفسير أيضاً على الإتفاقيات التي تستلم الشركة بموجبها نقد من عميل معين حيث يجب إستعمال ذلك المبلغ النقدي لإنشاء أو إمتلاك أحد بنود الممتلكات والألات والمعدات وعلى الشركة إستعمال ذلك البند لتزويد العميل بفرصة الحصول المستمر على السلع و/أو الخدمات.
- تنطبق هذه التعديلات على الفترة التي تبدأ في ١ تموز ٢٠٠٩ أو بعدها.
- لا يوجد أي تأثير لتطبيق هذا التفسير على القوائم المالية الحالية.

وقد توقع أعضاء الإدارة أن تبني هذه المعايير وتفسيراتها في فترات مستقبلية لن يكون له أثر مالي ملموس على القوائم المالية.

١٦- إدارة المخاطر

- توجه الشركة وتدير المخاطر المالية المتعلقة بعملياتها ونشاطاتها التجارية. وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر رأس المال، مخاطر السوق (متضمنة مخاطر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر السعر) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.
- تسعى الشركة إلى تقليل آثار ونتائج هذه المخاطر عن طريق تنويع مصادر رأس المال.
- تقوم الشركة بإدارة ومراقبة ومعالجة المخاطر والسياسات التي تتبعها بهدف تقليل احتمال التعرض للمخاطر.

أ- مخاطر رأس المال

- تراجع الشركة بشكل منتظم مكونات رأس المال التي تتضمن أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية وتأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال.
- تتحكم الشركة برأس المال لضمان إستمرارية أعمالها وزيادة عوائد المساهمين من خلال تحقيق الرصيد الأمثل للديون وحقوق الملكية.

ب- مخاطر أسعار الصرف

- إن الشركة غير خاضعة لمخاطر أسعار الصرف وذلك لأن الشركة لا تقوم بتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية.

ج- مخاطر سعر الفائدة

- تتعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة الناتجة من عمليات الاقتراض.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة في بداية السنة المالية بطريقة ملائمة.

د- مخاطر الأسعار

- لا تتعرض الشركة لمخاطر تتعلق بأسعار أدوات حقوق الملكية التي تنتج من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وذلك لأن الشركة لا تقوم بالمتاجرة الفعلية بهذه الاستثمارات.

هـ- مخاطر الائتمان

- تشير مخاطر الائتمان إلى تلك المخاطر التي تظهر عندما يتخلف المدين عن التزاماته التعاقدية مما ينتج عنه خسائر مالية للشركة.
- تملك الشركة سياسات ائتمانية توضح كيفية التعامل مع الأطراف القادرة على سداد الديون والحصول على ضمانات ملائمة عند اللزوم كوسيلة لتقليل مخاطر الخسائر المالية الناتجة عن العجز في تسديد الديون.
- تراقب الشركة بانتظام معدلات الائتمان للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم القيام بتقييم مستمر للائتمان من ناحية الأوضاع و الظروف الاقتصادية للجهة المدينة. على الرغم من ذلك، لا تعتبر أخطار الائتمان ذات أهمية.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

و- مخاطر السيولة

- يتبنى مجلس إدارة الشركة إطار عام لإدارة مخاطر السيولة وذلك لأن مجلس إدارة الشركة مسئول عن إدارة مخاطر السيولة.
- تحتفظ الشركة بتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض من خلال مراقبة التدفقات النقدية ومطابقتها مع تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

١٧- القيمة العادلة للأدوات المالية

- تحدد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:
- تحدد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للشروط والظروف المعيارية، أما تلك التي يتم المتاجرة بها في الأسواق النشطة فتحدد بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- تحدد القيمة العادلة للأنواع الأخرى من الموجودات والمطلوبات المالية (باستثناء الأدوات المالية المشتقة) وفقاً لطرق التسعير المقبولة بشكل عام استناداً إلى تحليل التدفق النقدي المخصص.
- تحتسب القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة باستخدام الأسعار المعلنة.
- في حالة عدم توفر هذه الأسعار، يتم استخدام تحليل التدفق النقدي المخصص.
- إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية تقارب القيمة العادلة لها.

١٨- إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف أرصدة ٢٠٠٨ لجعلها تتطابق مع إعادة التصنيف المستخدمة في ٢٠٠٩.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي الثالث
والقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الإدارة

- المهندس محمد محمود احمد صقر لغاية تاريخ 2010/02/28
رئيس مجلس إدارة
- المهندس سري أكرم عمر زعيتر
نائب رئيس مجلس إدارة
- السيد إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي
عضو مجلس إدارة
- الدكتور وليد احمد محمد الترك
عضو مجلس إدارة
- السيد منصور حمدان عبد النبي منصور
عضو مجلس إدارة
- المهندس محمد محمود احمد صقر حتى تاريخ 2010/03/04
المدير العام
- السادة مجموعة طلال أبو غزالة الدولية.
المحاسبون القانونيون

كلمة نائب رئيس المجلس وتقرير مجلس الادارة عن العام 2009

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن زملائي السادة اعضاء مجلس الادارة ارحب بكم اجمل ترحيب واتوجه الى حضراتكم بأطيب التمنيات مقدرا تلبيتكم هذه الدعوة بحضور اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة لنقدم لكم التقرير السنوي عن انجازات الشركة ونتائج اعمالها للسنة المالية المنتهية في 2009/12/31.

وكما تعلمون فانه قد تم سابقا تسجيل الشركة لدى عطفوة مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (417) برأس مال مصرح به (20) مليون دينار/سهم ورأس مال مكتتب به (6) ملايين دينار/سهم وتم تسجيل مبلغ (14) مليون دينار في حساب أمانات لصالح المساهمين كل حسب نسبته.

وحيث أن إدراج أسهم الشركة لدى البورصة تقرر أن يكون في بداية شهر تموز 2010، فإن الشركة تقوم بمتابعة هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص.

أما بالنسبة للوضع المالي للشركة فان الأزمة الاقتصادية العالمية والمحلية والتي كان قطاع العقارات اكبر المتأثرين بها وذلك نتيجة لتوقف الطلب إضافة الى صعوبة إعطاء التسهيلات اللازمة سواء للشركات والأفراد من قبل البنوك الذي انعكس على إمكانية بيع العقارات لطالبي التسهيلات البنكية مما ادى بالتالي الى عدم تمكن الشركة من بيع اي فيلا او عقار ناهيك عن بعض الانسحابات من مشترين سابقين لعدد من الفيلات وذلك اما لعدم رغبتهم في الاستمرار او لعدم قدرتهم على السداد.

و قد قامت الشركة بتسخير مواردها المالية التي نتجت عن بيع قطعة ارض عام 2008 في تسديد جزء من مستحقات البنوك واستكمال جزء كبير من مشروع تلال البلوط كما قامت بضغط المصروفات الى اقصى حد ممكن، ولقد تركزت اهتمامات مجلس الادارة في الامور التالية:

- 1- البنوك.
- 2- مشروع تلال البلوط.
- 3- التسويق.

اما بالنسبة للبنوك:

فلقد تم ما يلي:

- تم تسديد كافة التزاماتنا مع البنك الاردني الكويتي.
- تم تسديد جزء من التزامنا مع بنك المال الاردني كما تم العمل على اعادة جدولة الدين بموافقة الطرفين.
- توقف البنك العربي الاسلامي عن تمويل بعض مشتري الفيلات من خلاله وطالب الشركة بتسديد التزاماتها ولقد اصر البنك على تسديد 10% من المستحق علينا مضافا لذلك ضرورة فرز مشروع تلال البلوط ليتمكن من اعادة الجدولة. و بتاريخ 2010/03/30 تم توقيع اتفاق مع البنك يحافظ على مصالح الطرفين.

وبالنسبة لمشروع تلال البلوط:

فلقد كان رأي مجلس الادارة منذ استلام مهامه ان يضع الامكانيات المتاحة للشركة من اجل ايصال تنفيذ المشروع الى المستوى الذي يشجع المشترين على الشراء، ولهذا فقد اتمت الشركة انهاء كافة الواجهات الخارجية لعدد 15 فيلا مضافا لها النادي وانهاء عدد (4) فيلات بشكل شبه نهائي تقريبا بالإضافة الى تزفيت الشوارع الداخلية وتمديد كافة الخدمات العائدة لها من مجاري مياه امطار وكهرباء وماء وتليفون وغاز وخلافه اضافة الى الاسوار الخارجية للمشروع والبوابة.

وقد ساهمت الشركة ايضا في اعمال الحفر والردم واعمال تصريف مياه الامطار للطريق الخارجي المؤدي للمشروع بطول (1,5) كم تقريبا بهدف تسهيل الوصول الى الموقع وتشجيع المشترين وخدمة للمنطقة. و بناءا عليه فقد قامت امانة عمان الكبرى بتوجيه كتاب شكر الى شركتكم، علما بان الجهات الحكومية المعنية قامت بتزفيت الطريق واصبح الوصول الى المشروع سهلا ومريحا.

وتقدم مجلس الادارة بطلب فرز قطع المشروع وتابع مع المسؤولين في الامانة وقد حصلنا في النهاية على موافقة الفرز على ان تقوم الشركة بتسديد عوائد التنظيم المطلوبه.

اما بالنسبة للتسويق:

فلقد قامت الشركة بتكليف عدد من المكاتب العقارية لبيع الفلل والاراضي وقد تم التفاوض بشأن بيع قطعتي ارض بمساحة 6 و 13 دونم في منطقة القسطل الصناعية.

ونؤكد لكم بان المخرج الوحيد لانهاء ازمة السيولة وتسديد مستحقات البنوك لن يتأتى الا ببيع بعض العقارات العائدة للشركة ولا بد ان تتوحد كافة جهود المساهمين في هذا الصدد .

ان شركتنا تمتلك عددا لا بأس به من العقارات ذات المواقع المتميزة وذات القيمة الجيدة حتى الوقت الحاضر ونعتقد بان التحسن الاقتصادي العام وحركة سوق العقار سوف تجعل من شركتكم شركة رائدة في هذا المجال.

البند المدرجة للمناقشة في هذا الاجتماع.

تلاوة محضر الاجتماع العادي السابق.

- مناقشة تقرير مجلس الادارة عن السنة المنتهية 2009 والخطة المستقبلية لسنة 2010 والمصادقة عليها.
- الاستماع الى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية 2009 والمصادقة عليها.
- مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العمومية لسنة 2009 والمصادقة عليها.
- تعديل مجلس الادارة نتيجة لاستقالة رئيس المجلس السيد محمد صقر.
- ابراء ذمة مجلس الادارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2009 بحدود أحكام القانون.
- انتخاب محاسب قانوني مستقل لسنة 2010، وتفويض مجلس الإدارة بتحديد اتعابهم.
- اية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الاعمال حسب احكام المادة (171) البند التاسع من قانون الشركات.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،


نائب رئيس مجلس الادارة
سري اكرم زعير

وعملًا بتعليمات الإفصاح المطلوبة من قبل هيئة الأوراق المالية نورد ما يلي :

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الإستثمار الرأسمالي و عدد الموظفين

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة عامة، وعليه فقد أصبح نشاط الشركة الرئيسي يتمثل فيما يلي:

- أ. إقامة و انشاء المشاريع الاسكانية من فلل و عمارات و غيرها من المشاريع العقارية.
- ب. تملك العقارات بمختلف أنواعها و تطويرها و تنميتها و الاتجار بها قبل او بعد تطويرها.
- ت. شراء و بيع و استئجار و تأجير الاراضي و أستغلالها و تطويرها للاغراض التي تحقق غايات الشركة.
- ث. استثمار اموالها في الاسهم والسندات والاوراق المالية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين:

- مكاتب الشركة موجودة في عمان- الدوار السابع - شارع عيسى الناعوري- بجانب وزارة العمل.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الأردن .
- يعمل في الشركة 10 موظفين، حيث يتم تعيين الموظفين بناءً على الشواغر وحاجة العمل.

ج- حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة.

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي مبلغاً وقدره (20,534,587) دينار أردني حتى نهاية عام 2009 مقارنة مع مبلغ (21,598,700) دينار حتى نهاية عام 2008.

ثانياً: وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها.

- لا يوجد لدى الشركة شركة تابعة .

ثالثاً: بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية مع نبذة تعريفية عن كل منهم :

#	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	المهندس محمد محمود صقر	رئيس مجلس الإدارة لغاية تاريخ 2010/02/28	1953	أردني	بكالوريوس في هندسة الاتصالات	خبرة 28 عاماً في مضمار صناعة الاتصالات	شركة المساندة لخدمات الاسناد ومراكز الاتصال (اكستسيا)
2	المهندس سري اكرم زعيتر	نائب رئيس مجلس الإدارة	1954	أردني	بكالوريوس في الهندسة انشائية ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال	33 سنة خبرة في مجال التصميم الانشائي وإدارة المشاريع	جمعية المحكمين الأردنيين الجمعية العربية لحماية الطبيعة شركة عجلون الوطنية للاستثمار والتنمية
3	السيد ابراهيم شوكت الشامي	عضو مجلس إدارة	1965	أردني	بكالوريوس في إدارة الأعمال والمحاسبة ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال	لديه خبر 25 عاماً في مجال العقارات والاراضي وفي مجال شركات الصرافة بالإضافة إلى بيع وتصنيع المجوهرات	شركة شوكت ابراهيم الشامي وشركاه
4	الدكتور وليد احمد الترك	عضو مجلس إدارة	1950	أردني	درجة الدكتوراه في الصيدلة	استاذ ومساعد بروفسور في الجامعة الاردنية رئيس مجلس إدارة ومديراً عاماً لمستودعات الترك للادوية	مستودع ادوية الترك/ شركة التميز للتطوير الحضري /جمعية الشؤون الدولية الاردنية/
5	السيد منصور حمدان منصور	عضو مجلس إدارة	1964	أردني	بكالوريوس في العلوم في الرياضات وعلوم الكمبيوتر من جامعة ميشيغان الشرقية	خبرة 23 عاماً في تخطيط وتطوير وتركيب وبناء حلول الأعمال وتكنولوجيا المعلومات	شركة جفنة لصناعة البرمجيات

موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

#	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	المهندس محمد محمود صقر	المدير العام حتى تاريخ 2010/03/04	2009/03/07	1953	أردني	بكالوريوس في هندسة الاتصالات	خبرة 28 عاماً في مضمار صناعة الاتصالات	شركة المساندة لخدمات الاسناد ومراكز الاتصال (اكستسيا)
2	المهندس أحمد مفضي الحندي	مدير مشاريع	2006/06/01	1977	أردني	بكالوريوس في الهندسة المدنية	عمل في عدة منشآت و مؤسسات هندسية وشركات مقاولات في أعمال الهندسة الانشائية	لا يوجد
3	السيد إياد حمدي يوسف يغمور	المدير المالي حتى تاريخ 2009/4/15	2006/06/01	1974	أردني	بكالوريوس محاسبة 1996 ودرجة الماجستير في المحاسبة والمالية	تقلد منصب المدير المالي لمجموعة شركات مجمع الشرق الأوسط للصناعات الهندسية والإلكترونيات والمعدات الثقيلة	لا يوجد

رابعاً: بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم التي تزيد عن 5% من عدد الأوراق المالية المصدرة كما في الجدول ادناه :

إسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2009/12/31	النسبة	عدد الأسهم المملوكة كما في 2008/12/31	النسبة
السيد محمد محمود أحمد صقر	1,505,400	%25.09	1,505,400	%25.09
السادة شركة التناظر التجارية	810,000	%13.5	810,000	%13.5
السيد مروان محمد محمود ملحس	330,000	%5.5	330,000	%5.5
السيد هشام حسن شريف منصور	315,600	%5.26	315,600	%5.26

خامساً: الوضع التنافسي للشركة.

حيث ان الشركة تتعامل في العقارات وتطورها فان وضع الشركة التنافسي مرتبط بحركة السوق العقاري المتوقعة حالياً علماً بان الشركة تقدم للسوق الاردني اسعاراً تنافسية ممتازة في اسعار الفلل.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين محلياً أو خارجياً.

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.

سابعاً: وصف لأية حماية حكومية أو امتيازات أو أية براءات اختراع تتمتع بها الشركة.

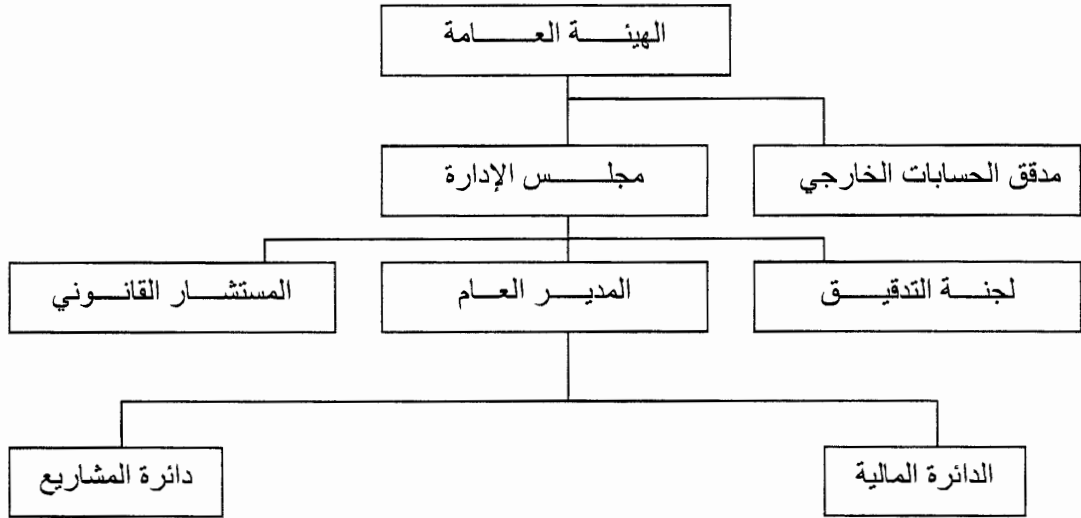
- لا يوجد اي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو اي من منتجاتها بموجب القوانين أو الانظمة أو غيرها.
- لا يوجد اي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً: وصف لأية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة وقدرتها التنافسية .

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

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وبرامج التأهيل والتدريب.

أ- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب- عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

تسلسل	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
1	البكالوريوس	1
2	الدبلوم	1
3	الثانوية العامة	3
4	ما دون ذلك	5
	المجموع	10

ج- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة.

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

عاشراً: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة.

وضع السوق العقاري المتعثر حالياً بالإضافة الى المطالبات البنكية الدائنة للشركة وعدم التزام المشتريين بتسديد مستحقات الشركة لديهم.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2009

- 1- انتهاء البنية التحتية وواجهات كافة الفلل وكذلك الاسوار الخارجية والبوابات لمشروع تلال البلوط .
- 2- اخذ موافقة امانة عمان الكبرى على فرز قطع اراضي مشروع تلال البلوط.
- 3- تسوية واعادة جدولة قرض بنك المال.

الثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة ولم تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

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

الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية.

البيان	2009	2008
الأرباح (الخسارة)	(56,983)	(648,614)
الأرباح الموزعة	-	-
صافي حقوق المساهمين	4,381,137	4,438,120
أسعار الأوراق المالية *	-	-

* لم يتم التداول بأسهم الشركة في بورصة عمان وذلك استنادا الى قرار هيئة الأوراق المالية رقم 2008/338 تاريخ 2008/07/2 وذلك على اعتبار الاسهم كأسهم تأسيسية من حيث التصرف بها لمدة سنتين.

الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية.

المؤشرات	2009	2008
عائد السهم الواحد (بالدينار)	(0.009)	(0.108)
العائد على الإستثمار %	(0.2)%	(1.89)%
العائد إلى حقوق المساهمين %	(1.3)%	(14.61)%
العائد إلى رأس المال المدفوع %	(0.09)%	(10.81)%
نسبة التداول	1 : 0.83	1 : 0.82
نسبة السيولة السريعة	1 : 0.83	1 : 0.82
صافي رأس المال العامل (دينار)	(1,595,483)	(1,904,511)
نسبة المديونية لحقوق الملكية	97,8%	105%
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	2.6%	1.85%

الخامس عشر: التطورات والخطة المستقبلية للشركة للعام 2010 وتوقعات مجلس الإدارة.

تسعى إدارة الشركة لتطوير وتنويع وزيادة حجم النشاط لديها لتحقيق أكبر عائد ممكن من خلال:

- العمل على أكمال الفلل التي تم بيعها في مشروع تلال البلوط.
- البدء بأعمال البنية التحتية والتراخيص اللازمة لمشروع القرية الكائن في منطقة دابوق.
- بحث ومتابعة التسويق ومحاولة إيجاد مشترين او مستثمرين للتعاون معهم في مشاريع الشركة.

السادس عشر: أتعاب مدققي الحسابات.

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة / مجموعة طلال أبو غزالة مبلغ 4,500 دينار يضاف إليها ضريبة المبيعات.

السابع عشر: بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم، و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2009/12/31:

#	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة في 2009/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2008/12/31
1	المهندس محمد محمود احمد صقر	رئيس مجلس الإدارة لغاية تاريخ 2010/02/28	أردني	1505400	1505400
2	المهندس سري اكرم زعبيتر	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	30000	30000
3	السيد ابراهيم شوكت الشامي	عضو مجلس إدارة	أردني	126225	12500
4	الدكتور وليد احمد الترك	عضو مجلس إدارة	أردني	15000	15000
5	السيد منصور حمدان منصور	عضو مجلس إدارة	أردني	108000	123000
6	المهندس محمد محمود احمد صقر	المدير العام حتى تاريخ 2010/03/04	أردني	1505400	1505400
7	المهندس احمد مفضي الحديدي	مدير المشاريع	أردني	-	-
8	السيد اياد حمدي يغمور	المدير المالي حتى تاريخ 2009/4/15	أردني	-	-

- لا يوجد اسهم مملوكة من قبل اقرباء اي من اعضاء مجلس الادارة او الادارة العليا في الشركة
- لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس ادارة الشركة او من موظفي الادارة العليا تساهم في رأسمال الشركة.

الثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية.

- إن رئيس وأعضاء مجلس الإدارة لم يتمتعوا بأية مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر ولا أي مخصصات أخرى خلال عام 2009.
- تقاضى موظفي الادارة العليا في الشركة رواتب او مزايا او مكافآت أو نفقات سفر أو مخصصات أخرى خلال عام 2009 كما يلي:

1. السيد اياد حمدي يغمور /المدير المالي في الشركة مبلغ 7,739 دينار أردني.
2. السيد أحمد مفضي الحديدي /مدير المشاريع في الشركة مبلغ 18,720 دينار أردني.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة.
- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

العشرون: بيان العقود و المشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس وأعضاء مجلس الإدارة أو موظف أو أقاربهم.
لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة أو خدمة المجتمع المحلي.
- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.