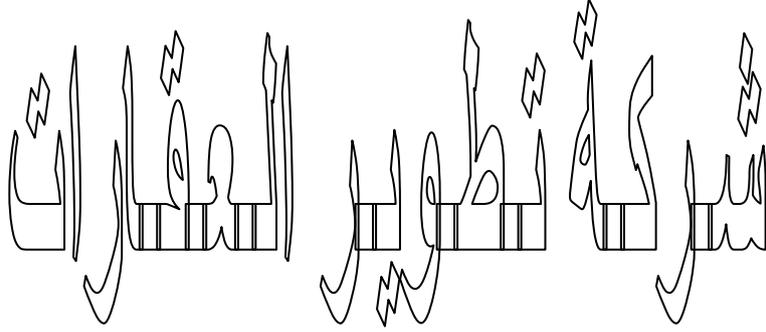


بسم الله الرحمن الرحيم



## المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي  
و البيانات المالية الختامية  
للسنة المنتهية في 2010/12/31

## مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية م.ع.م. يمثلها: السيد/ معن علي محمد السحيمات
نائب الرئيس	شركة الشرق العربي للتطوير و الاستثمارات – قابضة يمثلها: • السيد/ نايل محمد حمد الزعبي • الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات حتى 2010/08/04
عضو	شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال) يمثلها: • السيد/ علي سهيل أحمد الشنطي • السيد/ عاكف رفيق محمد طنيز • السيد/ فراس محمد حسن الصيفي • السيدة/ ديما عبد القادر عبد الحكيم الدويك • السيد/ عمر حجاج حتى 2010/08/11 • السيد/ أيمن أحمد حسين شيت حتى 2010/08/11
عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها: السيد/ عمار وائل عزت السجدي
عضو	شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها: • معالي السيد/ سالم أحمد جميل الخزاعلة • السيد/ سالم ذياب حسن نصار حتى 2010/01/24
عضو	البنك الاستثماري يمثله: • السيد/ رمزي رضوان حسن درويش

السادة/ المهنيون العرب	مدقق الحسابات
السيد/ منذر نعمان أبو عوض	المدير العام (بالإنابة)

حضرات السيدات و السادة المساهمين الكرام.

تحية طيبة و بعد،

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الاجتماع السنوي و أن أقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن العام 2010 و الذي يمثل التقرير الرابع لمجلس الإدارة الحالي.

استمرت شركة تطوير العقارات بالتأثر بحالة من الجمود في نشاطاتها و خاصة النشاطات العقارية نتيجة للأزمة المالية و غياب السيولة مما أدى إلى عدم تحقيق الشركة لإيرادات تتلاءم مع حجم رأسمالها و استثماراتها كما انخفضت قيمة استثماراتها المالية بسبب الانخفاض في أسواق المال. و قد تمكن مجلس إدارة شركتكم وخلال فترة ولايته في الأعوام الأربعة الماضية من تحقيق ما يلي:

- تحقيق إيرادات تشغيلية خلال فترة المجلس بلغت (38.8) مليون دينار أردني بلغت حصة العام 2010 منها (4.8) مليون دينار.
- تخفيض قيمة القروض خلال فترة المجلس بنسبة (14 %) و تخفيضها في العام 2010 بنسبة (6.1 %) إضافة إلى تأدية خدمة الدين بالكامل.
- تم تخفيض نسبة المديونية على الشركة و تأدية خدمة الدين من خلال استغلال الإيرادات التشغيلية.
- إعادة هيكلة القروض المحلية و ذلك بإعادة توزيع أقساط السداد بهدف الملائمة بين إيرادات الشركة و التزاماتها و بما يضمن استمرارها في أداء عملها بأفضل صورة ممكنة إضافة إلى تأدية التزاماتها.
- الاستمرار في إدارة أصول الشركة و استثماراتها بأفضل السبل الممكنة مثل إدارة الاستثمار في مدينة دبي للرعاية الصحية الذي حقق نسبة إشغال عالية و الحفاظ على أعلى عائد ممكن في ظل الظروف السائدة و الذي مكن الشركة من الحفاظ على الالتزامات البنكية المترتبة على المبنى دون أدنى عبئ يذكر على الشركة.
- وضع الأنظمة المالية والإدارية التي تنظم عمل الشركة و تحقق الرقابة المطلوبة عليه و إعادة هيكلة كوادر الشركة والشركات التابعة لضمان الفاعلية القصوى في الأداء مع تخفيف أعباء المصاريف الإدارية إلى الحد الأدنى الممكن.
- كما و استمر المجلس في عملة الدؤوب لإدارة أصول و موارد الشركة لتجنبها أية مخاطر ناتجة عن المديونية و كذلك بذل أقصى الجهد لتعظيم الفرص التي تمكنها من استئناف عملها كمطور عقاري فاعل فور تحسن الأوضاع الاقتصادية.
- وختاماً، أقدم لكم أنا و زملائي أعضاء مجلس الإدارة بوافر التقدير على ثقكم ودعمكم المتواصل لشركتنا سائلين الله التوفيق والرشاد لما فيه مصلحة شركتنا و اقتصادنا الوطني في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله. والسلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

معن السحيمات  
رئيس مجلس الإدارة

## 1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع و استثمار و المتاجرة بالعقارات و الأراضي المنظمة و غير المنظمة بجميع أنواعها و استعمالاتها و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها و تقسيمها و إيصال كافة الخدمات اللازمة لها و القيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها و المتفرعة عنها.
2. إقامة و إنشاء مشاريع الإسكان و الإعمار بكافة أنواعها و غاياتها السكنية و التجارية و الصناعية و الزراعية و الاستثمارية و غيرها و التركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود و تعاونيات الإسكان و إقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري و تنشيطه.
3. صيانة و ترميم الأبنية القائمة و تحديثها و تطويرها و ذلك بما يناسب مع أنظمة و متطلبات الأبنية الحديثة و ممارسة و القيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

## 1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها و الواقعة في شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع و ليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 13 موظف.

## 1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (22,984,935) ديناراً.

## 2. الشركات التابعة و طبيعة عملها و مجالات نشاطاتها

اسم الشركة	نوع الشركة	العنوان	رأس المال	النشاط	نسبة التملك	عدد الموظفين
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	مساهمة عامة محدودة	عمان	9,996,082	استثمارات مالية و عقارية	70%	3
شركة إيوان للإعمار	ذات مسؤولية محدودة	عمان	100,000	الإسكان	100%	4
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	شركة تضامن	عمان	1,000	استشارات هندسية	100%	1
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	ذات مسؤولية محدودة	عمان	30,000	تملك و إدارة الأموال المنقولة و غير المنقولة	99.7%	-

### 3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحالي و نبذة تعريفية عن كل منهم

العضو	نبذة تعريفية
<b>معن علي محمد السحيمات</b> ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية رئيس مجلس الإدارة	- مواليد 1966/11/08. - يحمل شهادة البكالوريوس في الرياضيات منذ عام 1991. - مدير عام شركة المأمونية للاستثمارات و التجارة 1991 – 1995. - مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية 1995 – 1996. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية 1995 و حتى الآن. - عضو مجلس إدارة و مدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات(شركة بتلكو الأردن) 1996-2001. - مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية 2001 و حتى الآن. - نائب رئيس مجلس إدارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية و الإسكان 2007 و حتى الآن. - عضو هيئة مديرين في عدة شركات.
<b>نايل محمد حمد الزعبي</b> شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات - قابضة نائب رئيس مجلس الإدارة	- مواليد 1947/09/20. - يحمل شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1991. - عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 – 1998. - مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة و التمويل 1999 – 2007. - عضو هيئة مديرين في الشركة الأردنية الريادية 2000 – 2004. - عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2000 – 2005. - عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الأردنية 2000 – 2006. - عضو مجلس إدارة بنك الإسكان / الجزائر 2003 – 2007. - رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية منذ 2010.
<b>سالم أحمد جميل الخزاعلة</b> شركة البادية للأبراج العقارية عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1963/02/01. - يحمل شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1985. - محام ممارس 1988 – 1999. - مراقب عام الشركات 1999 – 2003. - رئيس ديوان المحاسبة 2003 – 2005. - وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة و التجارة 2005 – 2007. - رئيس ديوان المظالم عام 2008. - وزير دولة للشؤون القانونية 2008 – 2009. - عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع. - عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين. - عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية. - رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي منذ 2010/1/17. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
<b>رمزي رضوان حسن درويش</b> ممثل البنك للاستثماري عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1971/11/04. - يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال. - عمل لدى بنك القاهرة عمان 1996-1997. - عمل لدى مجموعة البنك العربي 1998-2001. - عمل لدى بنك HSBC 2001-2004. - عمل لدى البنك العقاري المصري العربي 2005-2007. - يعمل لدى البنك الاستثماري 2007 و حتى الآن.

- مواليد 1976/06/18.
- يحمل شهادة بكالوريوس في القانون من جامعة عمان الأهلية 1999.
- يحمل شهادة ماجستير في قانون التجارة الدولية من جامعة "Hull" بريطانيا منذ عام 2001.
- محامي لدى مكتب الصيفي و مشاركوه للمحاماة 1999 – 2008.
- مستشار قانوني لدى مؤسسة طلال أبو غزالة (المكتب الإقليمي) الأردن من ابريل 2008 إلى أغسطس 2008.
- مدير الدائرة القانونية لدى مؤسسة طلال أبو غزالة- الكويت من أغسطس 2008 و حتى مارس 2009.
- مستشار قانوني لدى بيت الاستثمار العالمي – الكويت من ابريل 2009 و حتى مارس 2010.
- مدير الدائرة القانونية لدى شركة البيت الكوني للوساطة المالية و المملوكة بالكامل من شركة بيت الاستثمار العالمي ( الكويت ) منذ ابريل 2010.

#### فراس محمد حسن الصيفي

ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي  
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1970/09/30.
- حاصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية – الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية.
- موظف في قسم الاعتمادات المستندية الصادرة / الواردة لدى البنك العربي 1995-2004.
- مدير علاقات عملاء لدى الدائرة البنكية الخاصة بالبنك العربي 2004-2006.
- مدير رئيسي لإدارة الثروات لدى بيت الاستثمار العالمي – الأردن 2006 و حتى الآن.

#### علي سهيل أحمد الشنطي

ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي  
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1977-11-14.
- تحمل شهادة ماجستير في الأسواق المالية من الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية بتاريخ 2003.
- ضابط استثمار في مركز الاستثمار بالأسهم لدى بنك الإسكان منذ تشرين الأول 2003 و حتى آب 2005.
- مدير مالي لدى شركة الوميض للاستثمارات منذ أيلول 2005 و حتى تموز 2006.
- رئيس قسم الرقابة الداخلية لدى شركة التعاون العربي (مملوكة بالكامل من بنك المؤسسة العربية المصرفية) منذ آب 2006 و حتى تموز 2008.
- رئيس قسم الحسابات و التقارير المالية لدي شركة روان للاستثمارات الدولية (والمملوكة بالكامل من شركة باديكو) منذ آب 2008 إلى أيار 2010.
- مدير دائرة الرقابة الداخلية و الائتمان لدى شركة البيت الكوني للوساطة المالية و المملوكة بالكامل من شركة بيت الاستثمار العالمي (الكويت) منذ حزيران 2010.

#### ديما عبد القادر عبد الحكيم الدويك

ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي  
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1973/01/08.
- حاصل على شهادة بكالوريوس محاسبة عام 1995.
- عمل لدى بنك الشرق الأوسط للاستثمار في قسم التسهيلات من 1996-1997.
- محلل مالي لدى شركة أندرسون للاستشارات 1997-2000.
- رئيس الحسابات لدى شركة الثقة للاستثمارات الأردنية 2000-2003 .
- رئيس حسابات قسم الأصول الثابتة لدى شركة موبايكم 2003-2005.
- رئيس العمليات بدائرة إدارة الأصول لدى مجموعة أطلس 2005-2006.
- مدير العمليات بدائرة إدارة الأصول لدى شركة بيت الاستثمار العالمي / الأردن منذ العام 2006 و حتى الآن.

#### عاكف رفيق محمد طنبوز

ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي  
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1964/08/17.
- حاصل على ماجستير هندسة كهربائية و كمبيوتر منذ عام 1990.
- مدير عام شركة البرمجيات المتقدمة و شريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.
- حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد.
- مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن و العالم العربي.
- عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية.

#### عمار وائل عزت السجدي

ممثل شركة إيلاف الاستثمارات  
العقارية عضو مجلس الإدارة

### 3.ب. أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل منهم

- مواليد 1968/10/05.
  - حاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام 2005.
  - رئيس قسم شؤون المساهمين في شركة الدخان و السجائر الدولية 1992 – 1996.
  - محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع.م 1996 – 1999.
  - رئيس قسم الشؤون المالية و الإدارية في شركة تطوير العقارات 1999 – 2006.
  - مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات 2006 – 2010.
  - المدير العام بالإناوبة / مساعد المدير العام للشؤون المالية و الإدارية في شركة تطوير العقارات 2010 و حتى الآن.
  - ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
- منذر نعمان فايز أبو عوض**  
المدير العام بالإناوبة  
أمين سر مجلس الإدارة

### 4. كشف المساهمين الذين يملكون 5% من الأسهم أو أكثر

ت	اسم المساهم	2010		2009	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية م.ع.م.	34,646,594	37.86	35,063,194	38.32
2	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	18,525,358	20.25	-	-
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م.	7,000,000	7.65	7,000,000	7.65
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.	5,100,000	5.57	5,244,300	5.73

### 5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها و الأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة و نشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه و يصعب أيضا تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة عدة استثمارات في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة و دولة الكويت.

### 6. درجة الاعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات.

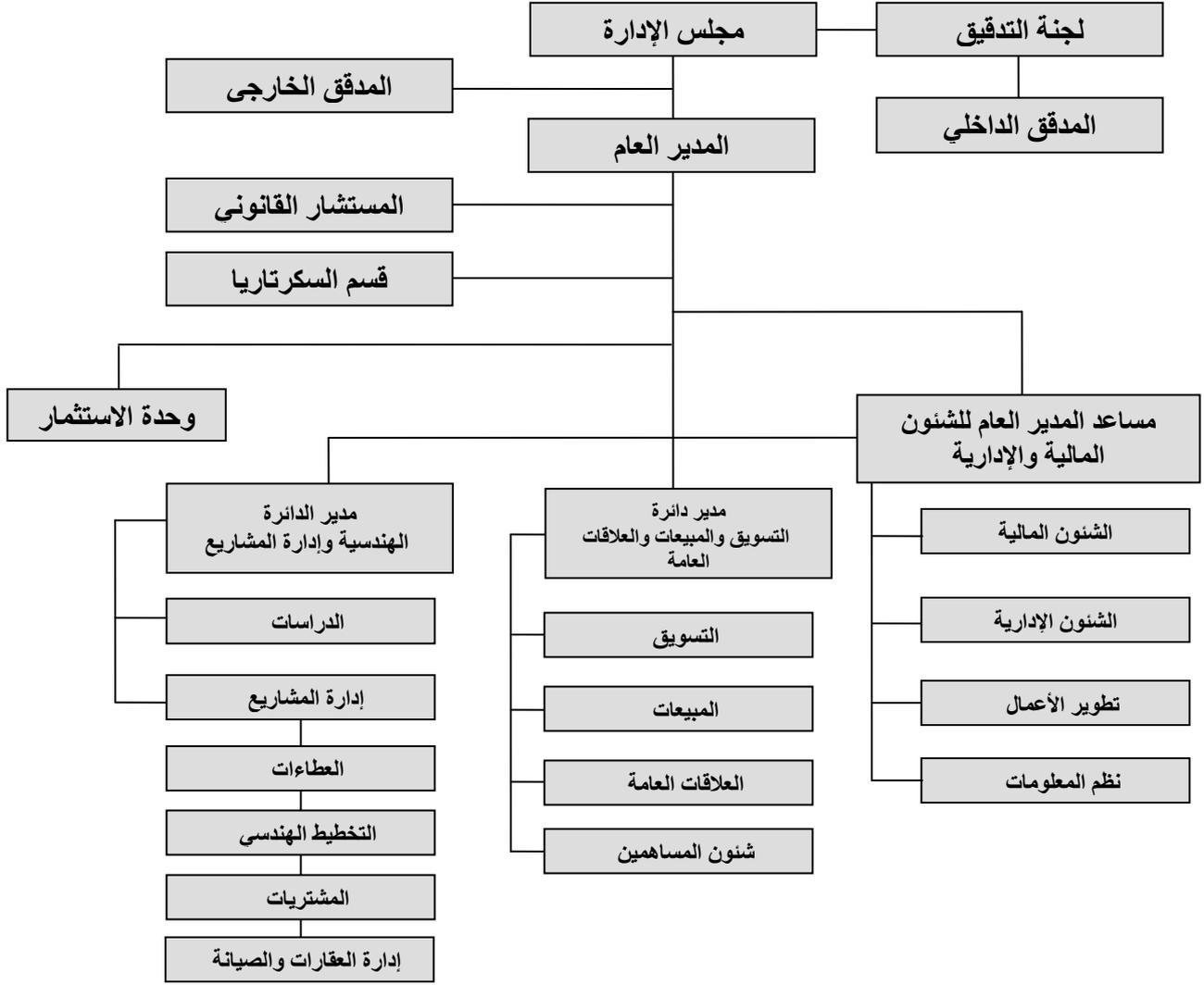
### 7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة

- لا يوجد - حسب علمنا - أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

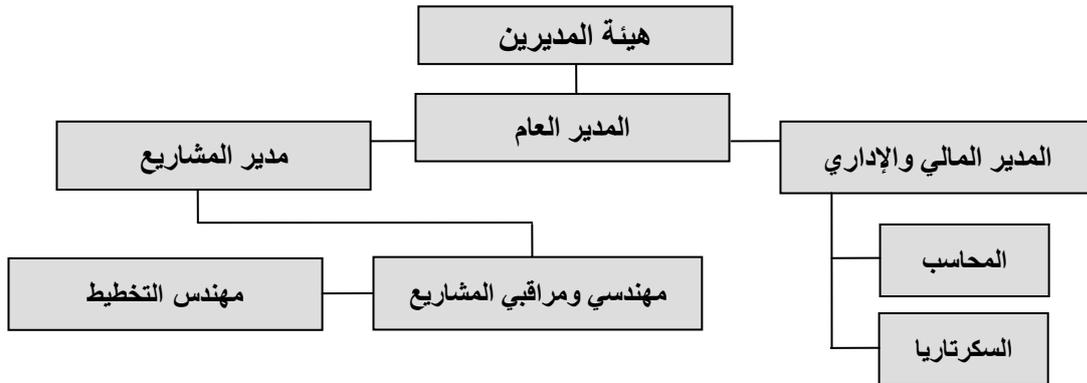
### 8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

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

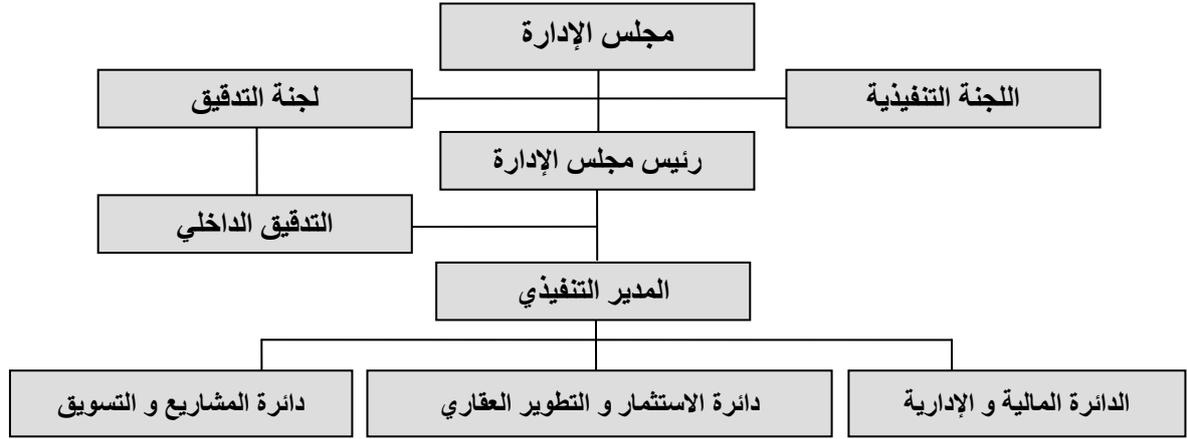
9.1. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



9.2. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



### 9.أ.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية



### 9.ب. عدد و مؤهلات موظفي الشركة و الشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-	-
بكالوريوس	5	1	-	3	-
دبلوم	3	1	-	-	-
ثانوية عامة	1	-	-	-	-
أقل من ثانوية عامة	4	2	1	-	-
الإجمالي	13	4	1	3	-

### 9.ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة الأم و الشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية.

### 10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة و لها تأثير مادي عليها.

### 11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- تحقيق إيرادات تشغيلية إجمالية بقيمة (4,817,260) دينار.
- تراجع قيمة الخسائر في العام 2010 بنسبة بلغت 57 % عن العام السابق 2009.
- تبلغ قيمة الخسائر غير المتحققة (5,087,601) دينار أي ما نسبة 60.3 % من إجمالي الخسائر .
- انخفاض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت 6.1 %.
- انخفاض قيمة القروض قصيرة الأجل بنسبة بلغت 39 %.

### 12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة و الأرباح الموزعة و صافي حقوق المساهمين و أسعار الأوراق المالية

السنة المالية	2006	2007	2008	2009	2010
صافي الأرباح بعد الضريبة ( الخسائر المحققة)	(3,994)	(1,298,405)	(8,273,901)	(15,514,913)	(7,514,014)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح المرسلة	-	-	-	-	-
صافي حقوق مساهمين الشركة	47,855,887	46,881,948	124,113,797	112,093,997	104,905,590
سعر الورقة المالية	2.200	1.680	0.570	0.430	0.340

\* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2010 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.



14. تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية

2009	2010	المؤشر المالي	
161.42%	163.79%	نسبة التداول	1
-7.96%	-4.57%	نسبة العائد على الأصول	2
-13.84%	-7.163%	نسبة العائد على حقوق المساهمين	3
(0.170)	(0.087)	حصة السهم من الربح (الخسارة)	4
48.16%	49.40%	الالتزامات إلى حقوق الملكية	5
14.55%	13.51%	معدل المديونية	6
1.225	1.150	قيمة السهم الدفترية	7

## 15. التطورات المستقبلية الهامة و الخطط المستقبلية للشركة

1. استمرار العمل على إدارة موارد و أصول الشركة و الشركات التابعة و تعظيم قيمها و عرض المناسب منها للاستثمار أو البيع بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.
2. استمرار العمل على تخفيض مديونية الشركة.
3. الاستمرار في وضع الخطط و الاستراتيجيات اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة و تحقيقها لأفضل النتائج ضمن المعطيات الحالية للسوق العقاري الأردني.
4. البحث بكافة الوسائل لتوفير أدوات تمويل غير تقليدية للشركة دون ترتيب أية أعباء إضافية عليها مثل رفع رأسمال الشركة من خلال انضمام شريك استراتيجي أو إصدار سندات قابلة للتحويل إلى أسهم.
5. دراسة الخيارات المتاحة أمام الشركة لدمج الأعمال بين الشركة و الشركات التابعة و / أو الحليفة بما فيها خيار الاندماج القانوني و تحديد مصلحة الشركة في هذه الخيارات.

## 16. أتعاب التدقيق للعام 2010 للشركة و الشركات التابعة

اسم الشركة و الشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	10,440
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	المهنيون العرب	4,640
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	2,900
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,700
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	1,450

17.أ.أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2007/05/02

عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة				الجنسية	المنصب	الاسم
2009		2010				
النسبة	العدد	النسبة	العدد			
%38.3	35,063,194	% 37.8	34,646,594	الأردنية	رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
-	-	-	-	الأردنية	ممثل رئيس مجلس	معن علي محمد السحيمات
%0.00005	5,000	%0.00005	5,000	الأردنية	نائب رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات - قابضة
-	-	-	-	الأردنية	ممثل نائب رئيس المجلس	نايل محمد حمد الزعبي
%0.0002	20,000	%0.0002	20,000	الكويتية	عضو	شركة بيت الاستثمار العالمي
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	فراس محمد حسن الصيفي
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	ديما عبد القادر الدويك
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	علي سهيل أحمد الشنطي
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	عاكف رفيق محمد طنابوز
%0.00005	5,100	%0.00005	5,100	الأردنية	عضو	شركة البادية للأبراج العقارية
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	سالم أحمد جميل الخزاعلة
%0.00005	5,100	%0.00005	5,100	الأردنية	عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	عمار وائل عزت السجدي
% 0.4	400,000	% 0.32	300,000	الأردنية	عضو	البنك الاستثماري
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	رمزي رضوان حسن درويش

17.أثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المنصب	اسم العضو
5,000	الأردنية	شركة الشرق العربي للتطوير و الاستثمارات م.ع قابضة	الرئيس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية و الاقتصادية
5,100	الأردنية	شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م		
5,100	الأردنية	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
10,000	الأردنية	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات و التدريب ذ.م.م		
5,000	الأردنية	شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م		
7,000,000	الأردنية	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة اجرة للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية		
-	الأردنية	شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة الديمومة للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة تل القمر للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة المرفق للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة السكة للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
-	الأردنية	شركة المسرة للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة الشرق العربي للتطوير و الاستثمارات م.ع - قابضة
-	الأردنية	شركة المنارة للتأمين	عضو	شركة بيت الاستثمار العالمي
-	الأردنية	شركة التسهيلات التجارية الأردنية		
-	الأردنية	شركة الأردن الأولى للاستثمار		
-	الأردنية	شركة بندار للتجارة و الاستثمار		
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م
-	الأردنية	شركة الاستثماري لتمويل سلسلة الإمداد	عضو	البنك الاستثماري
-	الأردنية	شركة الموارد للوساطة المالية		
-	الأردنية	شركة تمكين للتأجير التمويلي		

● لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب رئيس و أعضاء مجلس الإدارة.

17.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبلهم	عدد الأسهم شخصيا		الجنسية	المنصب	الاسم	
	2009	2010				
-	-	19,000	-	الأردنية	المدير العام حتى 2010-02-09	علي أحمد محمود السوافطة
-	-	-	-	الأردنية	المدير العام (بالإنابة) أمين سر مجلس الإدارة	منذر نعمان أبو عوض

- لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو من قبل أقاربهم .

17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية ( الزوجة و الأولاد القصر فقط )

لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

18. المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة:

المجموع	بدلات السفر	المكافأة السنوية	بدل التنقلات (مستحق)	بدل التنقلات (مدفوع)	المنصب	الاسم
2,600	-	-	700	1,900	الرئيس	معن علي محمد السحيمات
1,000	-	-	700	300	نائب الرئيس	نايل محمد حمد الزعبي
1,900	-	-	400	1,500	عضو	عاكف رفيق محمد طنبور
2,200	-	-	400	1,800	عضو	عمار وائل عزت السجدي
1,200	-	-	300	900	عضو	علي سهيل الشنطي
1,300	-	-	400	900	عضو	رمزي رضوان حسن درويش
2,600	-	-	700	1,900	عضو	سالم أحمد جميل الخزاعله
600	-	-	300	300	عضو	ديما عبد القادر عبد الحكيم الدويك
600	-	-	300	300	عضو	فراس محمد حسن الصيفي
1,100	-	-	-	1,100	نائب الرئيس حتى 2010-80-04	فايز محمد عطوي السحيمات
300	-	-	-	300	عضو حتى 2010-80-11	أيمن أحمد شيت
300	-	-	-	300	عضو حتى 2010-08-11	عمر حجاج
300	-	-	-	300	عضو حتى 2010-01-24	سالم ذياب حسن نصار
16,000	-	-	4,200	11,800	المجموع	

ثانياً: المزايا و المكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

المجموع	البدايات الأخرى	بدلات السفر	المكافأة السنوية	الرواتب السنوية الإجمالية	المنصب	الاسم
12,000	-	-	-	12,000	المدير العام "حتى 09-02-2010"	علي أحمد محمود السوافطة
41,129	3,600	2,850	-	34,679	المدير العام (بالإنابة) أمين سر مجلس الإدارة	منذر نعمان فايز أبو عوض
53,129	3,600	2,850	-	46,679	المجموع	

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ستة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2010.

20. التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

21. العقود و المشاريع و الارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

- تظهر البيانات المالية حجم التعامل مع الجهات ذات العلاقة و لمزيد من الإيضاح يبين الجدول التالي طبيعة العلاقة و التعامل.

طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	أسم الجهة
تمويل	شركة تابعة	شركة إيوان للأعمار ذ.م.م
تمويل	شركة تابعة	شركة إيوان للاستشارات الهندسية
تمويل	شركة تابعة	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية
تمويل	شركة تابعة	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
تمويل	شركة تابعة	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
تمويل	شركة زميلة	شركة المكنان للاستثمارات ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة الظاهر للاستثمارات ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	الشركة الاستثمارية المنبثقة ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م
تمويل	شركة زميلة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية
معاملات تجارية	شركة شقيقة	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمار م.ع
معاملات تجارية	عضو مجلس الإدارة	شركة بيت الاستثمار العالمي
معاملات تجارية	رئيس مجلس الإدارة	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية

- لا يوجد أي عقود أو مشاريع مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

22. مساهمة الشركة في حماية البيئة و في المجتمع المحلي

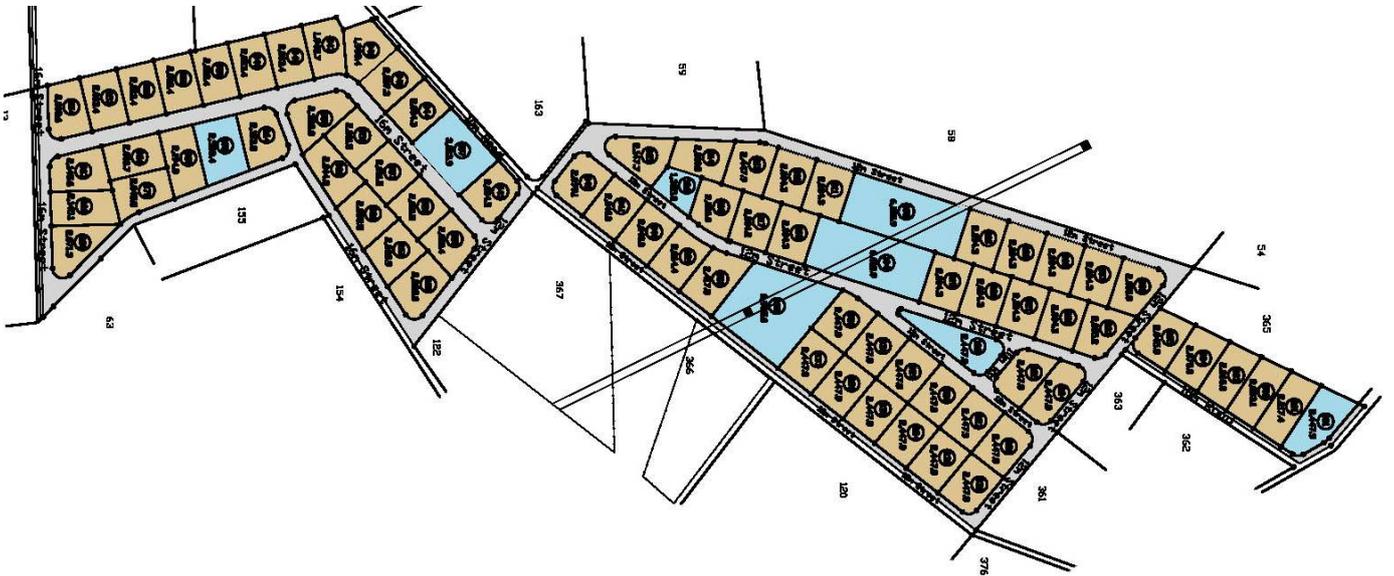
لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة, كما أنه لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي.





- تم تصميم المشروع على قطعة الأرض رقم (323) حوض (20) وادي السير و المطلة على شارع المطار و التي تبلغ مساحتها (31,639) م<sup>2</sup> لمشروع متعدد الاستعمالات بمساحة بناء تبلغ حوالي (215,000) م<sup>2</sup>.
- لا تزال الشركة تعمل على عرض المشروع و الأرض كفرصة استثمارية.

### مشروع سويمة



- حصلت الشركة على موافقة سلطة وادي الأردن على إفراز أراضي المشروع و البالغة إجمالي مساحتها 283,603 م<sup>2</sup> المملوكة من قبل شركة دارة عمان " شركة تابعة " إلى قطع صغيرة بمساحة 2,000 م<sup>2</sup>.
- تقوم الشركة بإعداد مخطط الإفراز لهذه القطع بهدف الحصول على موافقة سلطة وادي الأردن عليه و استكمال إجراءات الإفراز بهدف تسويقه للمستثمرين و الجمهور.

## شركة إيوان للإعمار



- تم بيع (14) شقة من أصل (15) شقة في مشروع الرابية (1356).
- تم استكمال معظم أعمال التنشيط في مشروع دير غبار (1882) و تسويق (3) شقق من أصل (9) شقق.
- تخطط الشركة لاستكمال أعمال التنشيطات في مشروع دير غبار (1883) و تسويق أكبر عدد ممكن من الشقق خلال العام 2011.

## شركة إيوان للاستشارات الهندسية

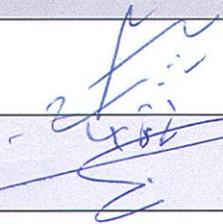
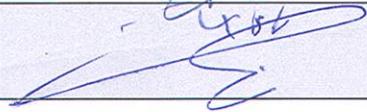
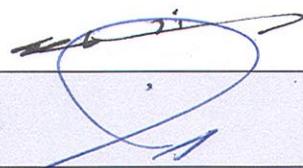
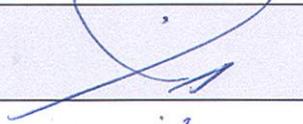
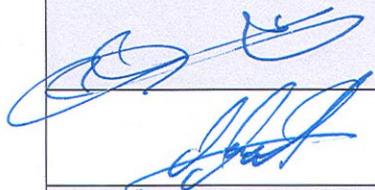
- لا زالت شركة إيوان للاستشارات الهندسية ترفد شركة تطوير العقارات منذ تملكها بالكامل بجميع الدراسات و الأبحاث الهندسية و الحضرية لجميع مشاريعها كما و تعمل على تصميم و إدارة بعض المشاريع لأطراف خارجية.
- حققت شركة إيوان للاستشارات الهندسية إيرادا تشغيليا بلغ إجماليه (56,670) دينار.

## شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار

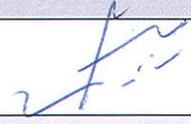
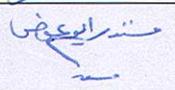
- تم تملك شركة العلا بتاريخ 2008/04/01 و هي شركة ذات مسؤولية محدودة و تملك الشركة (64.87%) من أسهم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.

الإقرارات

- 1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2011).
- 2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.

التوقيع	المنصب	الاسم
	ممثل رئيس مجلس الإدارة	معن علي محمد السحييمات
	ممثل نائب رئيس مجلس الإدارة	نايل محمد حمد الزعبي
	ممثل عضو مجلس الإدارة	سالم أحمد جميل الخزاعلة
	ممثل عضو مجلس الإدارة	رمزي رضوان حسن درويش
	ممثل عضو مجلس الإدارة	فراس محمد حسن الصيفي
	ممثل عضو مجلس الإدارة	علي سهيل أحمد الشنطي
	ممثل عضو مجلس الإدارة	ديما عبد القادر عبد الحكيم الدويك
	ممثل عضو مجلس الإدارة	عاكف رفيق محمد طنبوز
	ممثل عضو مجلس الإدارة	عمار وائل عزت السجدي

- 3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة و اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

التوقيع	المنصب	الاسم
	ممثل رئيس مجلس الإدارة	معن علي محمد السحييمات
	المدير العام بالإنابة	منذر نعمان فايز أبو عوض

## قواعد الحوكمة و مدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية ( العامة و الأمرة ) و بجميع البنود الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام و صلاحيات المجلس و مسؤولياته.		*		يتم الاستناد إلى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات و قانون هيئة الأوراق المالية و الأنظمة و التعليمات الصادرة بموجبها و الإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية. و سيتم تعديل النظام خلال العام 2011 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات و السياسات و الخطط و الإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة و أهدافها و تعظيم حقوق مساهميها و خدمة المجتمع المحلي.		*		سيتم تعديل النظام خلال العام 2011 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.		*		يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة المخاطر المحتملة و سيتم خلال عام 2011 إعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة و تعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح و الشفافية الخاصة بالشركة و متابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية و التشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية و متطلبات الجهات الرقابية، و سيتم تعديل النظام خلال العام 2011 ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية و متطلبات الجهات الرقابية، و الشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية و متطلبات الجهات الرقابية و الشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز و المكافآت و المزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز و المكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية. و سيتم اعتماد السياسات اللازمة و تعديل النظام خلال عام 2011.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة و مراجعتها و تقييم مدى تطبيقها.		*		ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2011 من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق و لجنة الترشيحات و المكافآت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها و تحدد التزاماتها.		*		ستقوم لجنة التدقيق و الترشيحات و المكافآت خلال عام 2011 بوضع إجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها و تحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق و لجنة الترشيحات و المكافآت قراراتها و توصياتها إلى مجلس الإدارة و تقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات القانون.

تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت و المزايا و الحوافز و الرواتب في الشركة و مراجعتها بشكل سنوي	*	جاري العمل على إعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية و التدريب في الشركة و مراقبة تطبيقها، و مراجعتها بشكل سنوي.	*	جاري العمل على إعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل و احتياجات الشركة.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقا لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات و متابعة تطبيقها وفقا لمتطلبات الجهات الرقابية و التشريعات النافذة.	*	يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية و الجهات ذات العلاقة.

**شركة تطوير العقارات**  
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

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

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

فهرس

---

صفحة

25-24	- تقرير مدقي الحسابات المستقلين
26	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010
27	- بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010
28	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010
29	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010
30	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010
48 - 31	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



### تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

### مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

### مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

## أساس التحفظ في الرأي

١. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة منذ بداية عام ٢٠٠٩ وحتى تاريخ إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة، وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.
٢. قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الإستثمار العالمي بسعر ١٢٥ فلس كويتي/ سهم علماً بأن سعر البيع حسب اشعار شركة بيت الإستثمار العالمي هو ٨٠ فلس كويتي/ سهم. في حال تم إثبات عملية البيع المذكورة أعلاه حسب اشعار شركة بيت الإستثمار العالمي، سوف تزيد خسائر الشركة المتراكمة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ بما يقارب (٢,٧٥) مليون دينار أردني، منها (١,٦) مليون دينار تتعلق بخسائر الأسهم المباعة و(١,١٥) مليون دينار تتعلق بخسائر تقييم الأسهم المتبقية على أساس السعر الذي تم على أساسه عملية البيع.

## الرأي المتحفظ

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه، في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

## فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة بعض الإستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع التي تخص الشركة والشركات التابعة لها مسجلة باسم الغير أو أحد أعضاء مجلس الإدارة بلغت قيمتها الدفترية ٦,٢٩٨,٣٣٧ دينار، علماً بأن الشركة والشركات التابعة لها تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية تفيد بملكية الشركة والشركات التابعة لها لتلك الإستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع.
٢. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مبلغ ١,٥٨٧,٤٩٧ دينار يمثل ذمم وإستثمار في شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي، ان قدرة الشركة على إسترداد ذلك المبلغ تعتمد على توفير التمويل اللازم لشركة أبراج براديس لإتمام المشروع، وقدرتها على بيع المشروع في المستقبل.

## تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بالإعتبار ما ورد في فقرة الرأي.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)  
المهنيون العرب  
( أعضاء في جرائد ثورنتون )

عمان في ١ آذار ٢٠١١

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010  
(بالدينار الأردني)

2009	2010	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
72,447,531	69,382,406	3	إستثمارات عقارية
435,510	378,674	4	ممتلكات ومعدات
5,143,320	4,858,355	5	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
6,167,187	4,382,232	6	موجودات مالية متوفرة للبيع
5,085,872	5,287,769	7	إستثمارات في شركات زميلة
14,590,054	14,150,601	28	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
45,282,184	45,282,184	8	الشهرة
<b>149,151,658</b>	<b>143,722,221</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
4,158,856	2,407,721	9	عقارات تحت التطوير
31,551,211	31,312,886	10	عقارات جاهزة للبيع
130,183	131,091	11	أرصدة مدينة أخرى
667,856	792,340	12	ذمم مدينة
1,910,101	1,929,809	28	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
5,130,756	2,363,744	13	موجودات مالية للمتاجرة
2,219,956	1,908,352	14	النقد وما في حكمه
<b>45,768,919</b>	<b>40,845,943</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>194,920,577</b>	<b>184,568,164</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
		15	<b>حقوق الملكية</b>
91,500,000	91,500,000		رأس المال المصرح به والمدفوع
56,025,000	56,025,000		علاوة إصدار
31,671	31,671		احتياطي إجباري
( 2,997,937)	( 2,934,044)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
( 1,292,250)	( 1,003,773)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
( 31,172,487)	( 38,713,263)		خسائر متراكمة
112,093,997	104,905,591		<b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>
19,463,570	18,632,467		حقوق غير المسيطرين
<b>131,557,567</b>	<b>123,538,058</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
35,008,646	36,092,425	16	قروض طويلة الأجل
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
6,686,018	2,966,734	16	قروض قصيرة الأجل
3,149,322	3,025,697	16	بنوك دائنة
235,645	239,755		ذمم دائنة
13,860,567	13,739,946	28	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
554,382	1,121,955	17	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,216,296	3,216,296	18	مخصص التزامات محتملة
652,134	627,298	19	أرصدة دائنة أخرى
<b>28,354,364</b>	<b>24,937,681</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>63,363,010</b>	<b>61,030,106</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>194,920,577</b>	<b>184,568,164</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (33) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

2009	2010	إيضاح	
1,874,310	1,409,293	20	صافي إيرادات المجمعات التجارية
211,963	360,751	22	صافي مبيعات عقارات
100,401	46,242		صافي إيرادات استشارات هندسية
( 806,861)	( 721,968)	23	مصاريف إدارية
299,653	114,549	24	أرباح موجودات مالية متحققة
( 3,064,865)	( 1,093,426)		فروقات تقييم موجودات مالية غير متحققة
81,602	( 352,391)		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
-	( 2,277,791)	3	خسارة تدني استثمارات عقارية
-	( 399,950)	10	خسارة تدني عقارات جاهزة للبيع
( 10,135,128)	( 1,316,434)	6	خسارة التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
( 4,578,674)	( 4,347,044)		مصاريف تمويل
( 3,216,296)	-	18	مخصص التزامات محتملة
( 254,472)	147,499	25	صافي مصاريف وإيرادات أخرى
<b>( 19,488,367)</b>	<b>( 8,430,670)</b>		<b>خسارة السنة قبل الضريبة</b>
( 23,940)	-		مخصص ضريبة الدخل
<b>(19,512,307)</b>	<b>( 8,430,670)</b>		<b>خسارة السنة</b>
			<b>وتعود إلى:</b>
( 15,514,913)	( 7,514,015)		مساهمي الشركة
( 3,997,394)	( 916,655)		حقوق غير المسيطرين
<b>( 19,512,307)</b>	<b>( 8,430,670)</b>		<b>المجموع</b>
<b>( 0,180)</b>	<b>( 0,087)</b>	26	<b>حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة</b>

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (33) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

2009	2010	
( 19,512,307)	( 8,430,670)	خسارة السنة
		<b>بنود الدخل الشامل الاخرى:</b>
3,972,922	226,689	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
( 79,283)	146,560	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
<b>(15,618,668)</b>	<b>( 8,057,421)</b>	<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:</b>
( 12,362,248)	( 7,225,538)	مساهمي الشركة
( 3,256,420)	( 831,883)	حقوق غير المسيطرين
<b>(15,618,668)</b>	<b>( 8,057,421)</b>	<b>المجموع</b>

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (33) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010  
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	إحتياطي إجباري	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	خسائر * متراكمة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية	
91,500,000	56,025,000	31,671	( 2,997,937)	( 1,292,250)	( 31,172,487)	112,093,997	19,463,570	131,557,567	الرصيد كما في 2010/1/1
-	-	-	-	288,477	( 7,514,015)	( 7,225,538)	( 831,883)	( 8,057,421)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	-	-	12,142	12,142	حقوق غير المسيطرين
-	-	-	63,893	-	( 26,761)	37,132	( 11,362)	25,770	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
<b>91,500,000</b>	<b>56,025,000</b>	<b>31,671</b>	<b>( 2,934,044)</b>	<b>( 1,003,773)</b>	<b>( 38,713,263)</b>	<b>104,905,591</b>	<b>18,632,467</b>	<b>123,538,058</b>	الرصيد كما في 2010/12/31
91,500,000	56,025,000	31,671	( 3,250,622)	( 4,444,915)	( 15,747,337)	124,113,797	22,253,375	146,367,172	الرصيد كما في 2009/1/1
-	-	-	-	3,152,665	( 15,514,913)	( 12,362,248)	( 3,256,420)	( 15,618,668)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	-	-	428,505	428,505	حقوق غير المسيطرين
-	-	-	252,685	-	89,763	342,448	38,110	380,558	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
<b>91,500,000</b>	<b>56,025,000</b>	<b>31,671</b>	<b>( 2,997,937)</b>	<b>( 1,292,250)</b>	<b>( 31,172,487)</b>	<b>112,093,997</b>	<b>19,463,570</b>	<b>131,557,567</b>	الرصيد كما في 2009/12/31

\* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2010 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (33) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010  
(بالدينار الأردني)

2009	2010	
		<b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>
( 15,514,913)	( 7,514,015)	خسارة السنة
480,280	474,209	استهلاكات
3,064,865	1,093,426	فروقات تقييم موجودات مالية
( 81,602)	352,391	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
69,148	( 29,964)	(رد) مخصص تدني الذمم المدينة
10,135,128	1,316,434	خسارة التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
3,216,296	-	مخصص التزامات محتملة
-	2,677,741	خسائر تدني استثمارات عقارية و عقارات جاهزة للبيع
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
499,786	( 94,520)	ذمم مدينة
8,391	2,003,920	موجودات مالية للمتاجرة
4,764,386	299,124	ذمم جهات ذات علاقة
16,640	( 908)	أرصدة مدينة أخرى
( 84,719)	( 24,836)	أرصدة دائنة أخرى
2,178,757	1,751,135	عقارات تحت التطوير
13,360	4,110	ذمم دائنة
( 1,135,507)	567,573	إيرادات مقبوضة مقدماً
( 3,923,441)	( 161,625)	عقارات جاهزة للبيع
<b>3,706,855</b>	<b>2,714,195</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>
		<b>التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>
4,722,640	( 45,369)	موجوات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
224,079	613,292	موجودات مالية متوفرة للبيع
( 2,987,540)	367,808	استثمارات عقارية
132,218	2,153	ممتلكات ومعدات
24,940	( 410,582)	إستثمار في شركات زميلة
<b>2,116,337</b>	<b>527,302</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>
		<b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>
( 4,555,750)	( 2,759,130)	تسهيلات إئتمانية
( 2,827,915)	( 819,741)	حقوق غير المسيطرين
380,558	25,770	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
<b>( 7,003,107)</b>	<b>( 3,553,101)</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>
( 1,179,915)	( 311,604)	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
3,399,871	2,219,956	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>2,219,956</b>	<b>1,908,352</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (33) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
31 كانون الأول 2010  
(بالدينار الأردني)

1 . عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (1) لسنة 1989. وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 24 حزيران 1995 تحت الرقم (287) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 تشرين الأول 1995، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها وتأجيرها.  
إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 1 آذار 2011، وتتطلب هذه البيانات موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية للمتاجرة والمحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهر البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2010 على النحو التالي:

موضوع المعيار	رقم المعيار
إندماج الأعمال	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)
البيانات المالية الموحدة والمنفصلة	معيار المحاسبة الدولي رقم (27)
الإستثمار في الشركات الزميلة	معيار المحاسبة الدولي رقم (28)

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترات المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للقرارات المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2010، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
معيار المحاسبة الدولي رقم (24)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2011
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	الأدوات المالية - العرض	السنوات المالية التي تبدأ في شباط 2010

#### أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

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

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة:

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	100%	100,000	إيوان للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	100%	1,000	الغبيش والسحيمات (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	100%	30,000	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	83%	30,000	دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	70%	9,996,082	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	70%	10,000	دغيليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	70%	10,000	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	52%	30,000	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	43%	30,000	نور الشرق للاستثمارات ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	35%	10,000	الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	35%	700,000	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات وشركة الإفصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن 50% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

### استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الشركة بتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة مرة واحدة سنوياً على الأقل، وهذا يتطلب تقدير "القيمة قيد الاستخدام" لوحدة إنتاج النقد التي خصصت لها الشهرة. إن تقدير مبلغ "القيمة قيد الاستخدام" يتطلب من الادارة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتولدة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار سعر خصم ملائم لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.
- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الشامل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل الموحد للسنة.
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم المدينة

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

### الموجودات المالية للمتاجرة والمحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملة الأجنبية.

### الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل الشامل الموحد بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الاجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل الشامل الموحد. في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الشامل الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل الشامل الموحد.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الموحد.

### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

### القيمة العادلة

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

### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية الموحدة لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد.

### الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الاخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

### العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن التكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

### الاستثمار في الشركات الزميلة

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

## مجموعة الأعمال

تحتسب مجموعة الأعمال بإستخدام طريقة الحيازة المحاسبية، هذه الطريقة تتضمن تثبيت أصول ومطلوبات للشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ التملك.

## الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في تكلفة الاستثمار في الشركات الزميلة والشركات التابعة عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصادفي موجودات تلك الشركات كما في تاريخ التملك. تظهر الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات التابعة بالتكلفة كبنء منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في البيانات المالية الموحدة، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الزميلة فتظهر كجزء من تكلفة الاستثمار.

يتم إجراء إختبار تدني لقيمة الشهرة في تاريخ البيانات مالية ويتم تخفيضها إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لوحدة / وحدات توليد النقد التي تعود لها الشهرة أقل من القيمة المسجلة في الدفاتر ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.

## الاستثمارات العقارية بالتكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين 2% إلى 15%. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

## الممتلكات والمعدات

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

مكاتب الشركة	2%
أجهزة كهربائية ومعدات	10-20%
وسائط نقل	15%
أخرى	9-20%

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

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

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر تخص ذلك في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم رسملة الإضافات المادية على الممتلكات والمعدات في حين يتم تحميل مصاريف الصيانة الى بيان الدخل الشامل الموحد.

## مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الشامل الموحد خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسملتها كجزء من مصاريف هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

## الذم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

#### المخصصات

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

#### التقاص

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

#### الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند اكتمال عملية البيع ونقل الملكية وانتقال المنافع والمخاطر للمشتري.  
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.  
يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.  
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.  
يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.  
يتم تحويل ارصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.  
يتم تحويل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.  
يتم تسجيل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.  
يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.  
يتم تسجيل فروقات التحويل لبنود الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية كجزء من التغير في القيمة العادلة.

#### ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتركمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية

المجموع	مباني	اراضي	
			<b>الكلفة:</b>
73,728,874	27,198,590	46,530,284	الرصيد كما في 2010/1/1
1,179	-	1,179	اضافات
( 395,886)	( 261,893)	( 133,993)	بيع استثمارات عقارية
<b>73,334,167</b>	<b>26,936,697</b>	<b>46,397,470</b>	الرصيد كما في 2010/12/31
			<b>الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني:</b>
1,281,343	1,281,343	-	الرصيد كما في 2010/1/1
419,526	419,526	-	إستهلاك السنة
2,277,791	2,277,791	-	خسائر تدني
( 26,899)	( 26,899)	-	بيع إستثمارات عقارية
3,951,761	3,951,761	-	الرصيد كما في 2010/12/31
<b>69,382,406</b>	<b>22,984,936</b>	<b>46,397,470</b>	<b>صافي القيمة الدفترية كما في 2010/12/31</b>
			<b>الكلفة:</b>
70,741,334	27,175,008	43,566,326	الرصيد كما في 2009/1/1
10,318,523	-	10,318,523	اضافات
23,582	23,582	-	تحويل من الممتلكات والمعدات
( 125,623)	-	( 125,623)	تحويل الى عقارات جاهزة للبيع
( 7,228,942)	-	( 7,228,942)	بيع استثمارات عقارية
<b>73,728,874</b>	<b>27,198,590</b>	<b>46,530,284</b>	الرصيد كما في 2009/12/31
			<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
860,111	860,111	-	الرصيد كما في 2009/1/1
421,232	421,232	-	إستهلاك السنة
<b>1,281,343</b>	<b>1,281,343</b>	<b>-</b>	الرصيد كما في 2009/12/31
<b>72,447,531</b>	<b>25,917,247</b>	<b>46,530,284</b>	<b>صافي القيمة الدفترية كما في 2009/12/31</b>

يتضمن هذا البند أراضي غير مسجلة باسم الشركة كما يلي:

2009	2010	
263,537	130,045	أراضي باسم الغير

- تحتفظ الشركة بوكالات عدلية وقرارات خطية لصالحها مقابل الأراضي الغير مسجلة بإسمها.
- يتضمن هذا البند مبنى غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية 20,777,061 دينار ممول بموجب عقد تأجير تمويلي سوف تؤول ملكيته الى الشركة بعد انتهاء العقد.
- يوجد رهن عقاري على بعض مباني وأراضي الشركة تبلغ قيمتها الدفترية 12,858,820 دينار مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.
- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بسبب عدم توفر سوق نشط يسمح بقياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية.

4 . ممتلكات ومعدات

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب الشركة	
					<b>الكلفة:</b>
659,271	104,648	174,047	149,937	230,639	الرصيد كما في 2010/1/1
1,535	-	-	1,535	-	إضافات
( 13,184)	( 3,112)	( 10,072)	-	-	استيعادات
<b>647,622</b>	<b>101,536</b>	<b>163,975</b>	<b>151,472</b>	<b>230,639</b>	الرصيد كما في 2010/12/31
					<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
223,761	53,922	74,242	80,275	15,322	الرصيد كما في 2010/1/1
54,683	12,443	18,715	18,919	4,606	استهلاك السنة
( 9,496)	( 1,649)	( 7,847)	-	-	استيعادات
<b>268,948</b>	<b>64,716</b>	<b>85,110</b>	<b>99,194</b>	<b>19,928</b>	الرصيد كما في 2010/12/31
<b>378,674</b>	<b>36,820</b>	<b>78,865</b>	<b>52,278</b>	<b>210,711</b>	صافي القيمة الدفترية كما في 2010/12/31
					<b>الكلفة:</b>
837,860	116,198	304,397	162,423	254,842	الرصيد كما في 2009/1/1
2,959	1,176	-	1,783	-	إضافات
(157,345)	( 12,726)	( 130,350)	( 14,269)	-	استيعادات
( 24,203)	-	-	-	( 24,203)	تحويل إلى استثمارات عقارية
<b>659,271</b>	<b>104,648</b>	<b>174,047</b>	<b>149,937</b>	<b>230,639</b>	الرصيد كما في 2009/12/31
					<b>الاستهلاك المتراكم:</b>
211,084	46,500	81,646	71,601	11,337	الرصيد كما في 2009/1/1
59,048	13,179	21,550	19,713	4,606	استهلاك السنة
( 45,750)	( 5,757)	( 28,954)	( 11,039)	-	استيعادات
( 621)	-	-	-	( 621)	تحويل إلى استثمارات عقارية
<b>223,761</b>	<b>53,922</b>	<b>74,242</b>	<b>80,275</b>	<b>15,322</b>	الرصيد كما في 2009/12/31
<b>435,510</b>	<b>50,726</b>	<b>99,805</b>	<b>69,662</b>	<b>215,317</b>	صافي القيمة الدفترية كما في 2009/12/31

5 . موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2009	2010	
5,143,320	4,858,355	أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

إدعت شركة بيت الإستثمار العالمي (جلوبال)، أنها قامت ببيع (14,210,545) سهم من الأسهم المملوكة لشركة تطوير العقارات في رأسمال شركة قطر الأولى خلال عام 2009، والتي تم الإكتتاب بهذه الأسهم عن طريقها، بسعر 80 فلس كويتي/ سهم واستخدام حصيلة البيع لسداد صافي الأرصدة المستحقة لها من شركة تطوير العقارات، وذلك دون الرجوع لإدارة الشركة أو أخذ موافقتها بهذه الخصوص.

إن مجلس إدارة شركة تطوير العقارات لم ولا يقر بهذا الإجراء، حيث أن القيمة العادلة لسهم شركة قطر الأولى حسب آخر تقييم مستلم من شركة بيت الإستثمار العالمي كما في 31 كانون الأول 2008 بلغ 125 فلس كويتي/ سهم، وعليه قامت الشركة خلال عام 2009 بإثبات عملية البيع على أساس 125 فلس كويتي/ سهم وتسجيل الفرق في سعر البيع والبالغ 1,624,265 دينار على حساب شركة بيت الإستثمار العالمي.

6 . موجودات مالية متوفرة للبيع

2009	2010	
3,941,589	2,287,982	أسهم مدرجة في بورصة عمان للاوراق المالية
26,590	20,400	اسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
375,158	250,000	أسهم غير مدرجة في اسواق مالية (داخل الأردن)
1,823,850	1,823,850	صندوق إستثمار مشترك (خارج الأردن)
<b>6,167,187</b>	<b>4,382,232</b>	

- تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالتكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.
- تم خلال العام إثبات مخصص مقابل التدني في قيمة بعض الموجودات المالية المتوفرة للبيع نتيجة إنخفاض قيمتها السوقية بنسبة 20% فأكثر من كلفة شرائها واستمرار هذا الانخفاض لمدة تزيد عن تسعة أشهر وفقاً لتعليمات هيئة الاوراق المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39).
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام 1,244,000 دينار.

7 . استثمار في شركات زميلة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	اضافات	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية	5,824	7,500	( 589 )	-	12,735	غير مدرجة
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	5,824	7,500	( 604 )	-	12,720	غير مدرجة
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية	5,854	7,500	( 590 )	-	12,764	غير مدرجة
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	4,017	5,179	( 402 )	-	8,794	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات	3,567	5,321	( 456 )	-	8,432	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات	1	12,500	( 7,402 )	( 5,098 )	1	غير مدرجة
شركة المكان للإستثمارات العقارية	6,137	7,088	( 561 )	-	12,664	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	6,324	7,500	( 603 )	-	13,221	غير مدرجة
شركة أنسام للإستثمارات العقارية	969	968	( 36 )	-	1,901	غير مدرجة
شركة القليب للإستثمارات العقارية	1,885	2,033	( 191 )	-	3,727	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	3,021,742	-	8,780	146,560	3,177,082	0,68
شركة الهضاب للإستثمارات السياحية والعقارية	791,014	-	-	-	791,014	غير مدرجة
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية	1,232,714	-	-	-	1,232,714	غير مدرجة
	<b>5,085,872</b>	<b>63,089</b>	<b>( 2,654 )</b>	<b>141,462</b>	<b>5,287,769</b>	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	2,976,085	2,950,615	280	( 1,179 )
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	2,542,120	2,516,679	281	( 1,208 )
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	25,530	-	281	( 1,179 )
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%35	10,008,628	9,983,161	388	( 1,166 )
شركة جنة للإستثمارات	إستثماري	%36	9,143,317	9,119,548	442	( 1,287 )
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات	إستثمارات وتدريب	%25	695,858	2,503,557	127	( 29,609 )
شركة المكان للإستثمارات العقارية	إستثماري	%47	2,765,274	2,738,475	273	( 1,187 )
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	إستثماري	%50	2,040,299	2,013,859	266	( 1,207 )
شركة أنسام للإستثمارات العقارية	إستثماري	%19	4,953,828	4,944,013	119	( 185 )
شركة القليب للإستثمارات العقارية	إستثماري	%14	8,168,757	8,142,535	136	( 1,409 )
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%41,15	10,910,516	3,190,161	3,029,059	21,336
شركة الهضاب للإستثمارات السياحية والعقارية	إستثمارات عقارية	%26,67	7,054,043	4,087,740	-	-
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية	إستثمارات عقارية	%20	6,822,931	1,892,076	-	-
			<b>68,107,186</b>	<b>54,082,419</b>	<b>3,031,652</b>	<b>( 18,280 )</b>

إن جميع الشركات الزميلة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية باستثناء شركة القدس للإستثمارات العقارية المسجلة في دولة فلسطين.

8 . شهرة

لم تقم إدارة الشركة بإجراء إختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام 2010 والبالغة (45,282,184) دينار وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

9 . عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند ما تم دفعه على مشاريع الإسكانات الخاص بالشركة والمتوقع بيعها خلال عام 2011 تبلغ التكلفة المقدرة لإتمام العقارات تحت التطوير 258,000 دينار كما في نهاية عام 2010.

10 . عقارات جاهزة للبيع

- يتضمن هذا البند أراضي غير مسجلة باسم الشركة كما يلي:

2009	2010	
1,415,691	1,415,691	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
4,752,601	4,752,601	أراضي باسم الغير
<b>6,168,292</b>	<b>6,168,292</b>	

- يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي تبلغ قيمتها الدفترية 6,025,707 مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.

- تم خلال العام اثبات مخصص مقابل التدني في قيمة بعض العقارات الجاهزة للبيع بمبلغ 399,950 دينار.

11 . أرصدة مدينة أخرى

2009	2010	
68,213	65,212	تأمينات مستردة
23,336	24,515	مصاريف مدفوعة مقدماً
26,119	26,284	أمانات ضريبة الدخل
10,454	10,454	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
2,061	4,626	أخرى
<b>130,183</b>	<b>131,091</b>	

12 . ذمم مدينة

2009	2010	
173,977	173,977	ذمم تخص بيع أراضي
55,450	488,082	شيكات برسم التحصيل
317,850	120,076	ذمم مستأجرين
287,403	147,065	أخرى
( 166,824)	( 136,860)	مخصص تدني الذمم المدينة
<b>667,856</b>	<b>792,340</b>	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

2009	2010	
97,676	166,824	الرصيد في بداية العام
69,148	4,634	اضافات
-	( 34,598)	إستبعادات
<b>166,824</b>	<b>136,860</b>	

لا تتضمن الذمم المدينة أية ذمم مستحقة وغير مدفوعة لم يتم أخذ مخصص لها.

13 . موجودات مالية للمتاجرة

2009	2010	
2,930,756	2,318,654	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
2,200,000	45,090	أسهم مدرجة في أسواق مالية خارجية
<b>5,130,756</b>	<b>2,363,744</b>	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام 1,019,777 دينار.

14 . النقد وما في حكمه

2009	2010	
500	500	النقد في الصندوق
1,191,648	942,852	حسابات جارية لدى البنوك
1,027,808	965,000	ودائع لأجل لدى البنوك
<b>2,219,956</b>	<b>1,908,352</b>	

- تتضمن الحسابات الجارية والودائع تأمينات نقدية مقيدة السحب يبلغ رصيدها 1,638,720 دينار.
- تستحق الودائع لأجل لدى البنوك خلال فترة تتراوح من (1) الى (9) أشهر وتستحق عليها فائدة سنوية بنسبة 3,75%.

15 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (91,5) مليون دينار أردني مقسم إلى (91,5) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2010 و 2009.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 56,025,000 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 و 2009، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم الواحد البالغة دينار واحد.

إحتياطي إجباري

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

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) وشركاتها التابعة في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم).

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل هذا البند التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تمتلكها الشركة وشركاتها التابعة والزميلة.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الاخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة.

16 . تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	القيمة المعادلة بالدينار	
				سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	9,5%	2015	10,500,000	10,597,703
قرض	دينار أردني	8,5%	2011	404,235	404,235
قرض	دينار أردني	9,25%	2015	10,987,000	11,197,546
قرض	دينار أردني	10,5%	2016	3,000,000	3,031,225
تأجير تمويلي	درهم إماراتي	8,5%	2023	13,828,450	13,828,450
جاري مدين	دينار أردني	8,75%	2011	3,000,000	3,025,697
				<b>41,719,685</b>	<b>42,084,856</b>

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات من ضمنها جزء من الأسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) والتي بلغت قيمتها العادلة 5,854,556 دينار كما في نهاية عام 2010.

17 . إيرادات مقبوضة مقدماً

2009	2010	
549,382	948,034	إيجارات مقبوضة مقدماً
5,000	173,921	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع إستثمارات عقارية
<b>554,382</b>	<b>1,121,955</b>	

18 . مخصص التزامات محتملة

يمثل هذا البند المخصص المأخوذ بناء على قرار مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) خلال عام 2009 مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية بيع أراضي لشركة زميلة.

19 . أرصدة دائنة أخرى

2009	2010	
219,418	232,118	مخصصات مختلفة
175,974	192,797	أمانات مستأجرين
124,570	96,496	مصاريف مستحقة
75,424	75,122	أمانات مساهمين
8,577	8,577	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة
48,171	22,188	أخرى
<b>652,134</b>	<b>627,298</b>	

20 . صافي إيرادات المجمعات التجارية

2009	2010	
2,640,217	2,204,961	إيرادات المجمعات التجارية
( 765,907)	( 795,668)	مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح 21)
<b>1,874,310</b>	<b>1,409,293</b>	

21 . مصاريف المجمعات التجارية

2009	2010	
6,001	7,910	رواتب وأجور وملحقاتها
421,232	419,526	استهلاكات
120,654	125,392	صيانة
48,620	62,041	مياه وكهرباء
45,847	33,764	أتعاب إدارة
76,073	89,246	تكييف
20,398	31,717	رسوم حكومية
27,082	26,072	أخرى
<b>765,907</b>	<b>795,668</b>	

22 . صافي مبيعات عقارات

2009	2010	
15,565,300	2,555,630	مبيعات عقارات
(15,353,337)	(2,194,879)	تكلفة مبيعات عقارات
<b>211,963</b>	<b>360,751</b>	

23 . مصاريف إدارية

2009	2010	
415,992	354,109	رواتب وأجور وملحقاتها
54,830	107,450	رسوم وإشتراكات
29,902	15,683	محروقات
59,048	54,683	استهلاكات
8,521	7,539	بريد وهاتف
1,883	1,585	قرطاسية
5,482	5,071	مياه وكهرباء
4,382	4,152	دعاية وإعلان وتسويق
53,273	24,337	سفر وتنقلات
76,137	66,146	أتعاب مهنية
97,411	81,213	أخرى
<b>806,861</b>	<b>721,968</b>	

24 . أرباح موجودات مالية متحققة

2009	2010	
264,986	114,549	أرباح بيع موجودات مالية متحققة
34,667	-	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
<b>299,653</b>	<b>114,549</b>	

25 . صافي مصاريف وإيرادات أخرى

2009	2010	
( 232,546)	60,076	فروقات عملة
68,671	60,219	فوائد ودائع بنكية
( 69,148)	29,964	مخصص تدني الذمم المدينة
( 71,819)	-	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
50,370	( 2,760)	أخرى
<b>( 254,472)</b>	<b>147,499</b>	

26 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2009	2010	
(15,514,913)	( 7,514,015)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
86,140,256	86,276,148	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<b>( 0,180)</b>	<b>( 0,087)</b>	

## 27 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2008.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للعام 2009 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2010 بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

## 28 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2010:

الرصيد القائم		طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
مدین	دانن				
-	1,292,463	تمويل نشاطات الشركة	14,306	شركة زميلة	المكان للإستثمارات ذ.م.م
-	1,005,797	تمويل نشاطات الشركة	15,013	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات ذ.م.م
-	3,491,800	تمويل نشاطات الشركة	5,320	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	123,747	تمويل نشاطات الشركة	142,500	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة ذ.م.م
-	1,474,189	تمويل نشاطات الشركة	14,544	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	1,257,221	تمويل نشاطات الشركة	14,544	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	3,434,775	تمويل نشاطات الشركة	5,179	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	958,601	تمويل نشاطات الشركة	4,037	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	1,112,008	تمويل نشاطات الشركة	7,896	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
13,722,255	-	تمويل نشاطات الشركة	175,207	شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
13,819	-	تمويل نشاطات الشركة	14,544	شركة زميلة	واجهه عمان للمشاريع ذ.م.م
3,872	-	تمويل نشاطات الشركة	-	شركة شقيقة	الشرق العربي للتطوير والإستثمار م.ع
-	354,783	تمويل نشاطات الشركة	5000	شركة شقيقة	شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية
-	1,575,026	وساطة مالية	-	عضو مجلس الإدارة	شركة بيت الإستثمار العالمي
<b>13,739,946</b>	<b>16,080,410</b>				

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا 96,403 دينار لعام 2010 مقابل 165,385 دينار لعام 2009.

## 29 . قضايا مقامة على الشركة

تظهر شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية (شركة تابعة) كمدعى عليها في قضية موضوعها طلب إبطال عقد بيع يخص إحدى الأراضي المملوكة للشركة وإعادة الحال الى ما كان عليه قبل البيع، وفي رأي إدارة الشركة ومستشارها القانوني فإن النتيجة المحتملة لتلك القضية لن تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي للشركة.

**30 . التزامات محتملة**  
يوجد على الشركة كما بتاريخ البيانات المالية التزامات محتملة مقابل كفالات بنكية بقيمة 17,500 دينار.

**31 . القطاعات التشغيلية**  
تتركز أنشطة الشركة الأساسية في التعامل بالأوراق المالية والاستثمارات العقارية، وقد بلغت (الخسائر) الأرباح المتأتية للشركة من تلك الأنشطة كما يلي:

2009	2010	
(12,900,340)	( 2,295,311)	الموجودات المالية
2,086,273	( 907,697)	الاستثمارات العقارية

**32 . الأدوات المالية**  
تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

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

**مخاطر أسعار العملات الأجنبية**  
فيما يلي جدول يوضح أثر التغير الممكن المعقول في سعر صرف الدينار الأردني مقابل العملات الأجنبية على بيان الدخل الشامل الموحد ، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	
10%	( 989,725)	درهم إماراتي
10%	514,332	دينار كويتي
النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	
10%	989,725	درهم إماراتي
10%	( 643,338)	دينار كويتي

### مخاطر الائتمان

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

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه 3,491,800 دينار من اجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام 2010 مقابل 3,495,670 دينار كما في نهاية عام 2009.

### مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر اسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ 3,75% سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى إفتراض إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل 0,5% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل الشامل بمعدل 4,825 دينار لعام 2010 مقابل 5,139 دينار لعام 2009.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويُلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2010
39,059,159	36,092,425	2,966,734	قروض
3,025,697	-	3,025,697	بنوك دائنة
239,755	-	239,755	ذمم دائنة
13,739,946	-	13,739,946	ذمم جهات ذات علاقة
1,121,955	-	1,121,955	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,216,296	-	3,216,296	مخصص التزامات محتملة
627,298	-	627,298	أرصدة دائنة أخرى
<b>61,030,106</b>	<b>36,092,425</b>	<b>24,937,681</b>	

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2009
41,694,664	35,008,646	6,686,018	قروض
3,149,322	-	3,149,322	بنوك دائنة
235,645	-	235,645	ذمم دائنة
13,860,567	-	13,860,567	ذمم جهات ذات علاقة
554,382	-	554,382	إيرادات مقبوضة مقدماً
3,216,296	-	3,216,296	مخصص التزامات محتملة
652,134	-	652,134	أرصدة دائنة أخرى
<b>63,363,010</b>	<b>35,008,646</b>	<b>28,354,364</b>	

### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة أرباح الشركة بقيمة 236,374 دينار لعام 2010 مقابل 513,076 دينار لعام 2009، كما سيؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة 230,838 دينار لعام 2010 مقابل 396,818 دينار لعام 2009.

### 33 . إدارة رأس المال

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

2009	2010	
44,843,986	42,084,856	مجموع الديون
131,557,567	123,538,058	مجموع حقوق الملكية
%34	%34	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية