

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

شركة مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي الرابع
والقوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010



حضرة صاحب الجلالة
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الإدارة

اعتباراً من 2010/06/05

- المهندس سري أكرم عمر زعبي
رئيس مجلس إدارة
- السيد إبراهيم شوكت إبراهيم الشامي
نائب رئيس مجلس إدارة
- المهندس هشام حسن شريف منصور
عضو مجلس إدارة
- السيد طارق زياد فايز المصري
عضو مجلس إدارة
- السيد عبدالله عارف عبدالله زلاطيمو
عضو مجلس إدارة
- السيد طارق حمدي "محمد صبري" الطباع
عضو مجلس إدارة
- السيد منصور حمدان عبد النبي منصور
عضو مجلس إدارة

كلمة رئيس المجلس وتقرير مجلس الإدارة عن العام 2010

حضرات السادة المساهمين الكرام،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

نيابة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة وبالأصالة عن نفسي أرحب بكم لتبنيتمكم الدعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الرابع للشركة لعرض عليكم التقرير السنوي عن إنجازات الشركة ونتائج أعمالها للسنة المالية المنتهية في 2010/12/31.

وكما تعلمون فإن العام الماضي كان استمراراً لتداعيات الأزمة المالية والاقتصادية العالمية والمحلية والتي كان قطاع العقارات الذي هو النشاط الرئيسي لشركتكم أكبر المتأثرين بهذه الأزمة.

لقد استمر توقف الطلب على العقار بسبب تردد المستثمرين في هذا المجال ونقص السيولة النقدية نتيجة لصعوبة منح التسهيلات البنكية اللازمة للقطاع العقاري مما انعكس سلباً والى حد كبير على حركة البيع والشراء في هذا القطاع.

ولقد كان من الطبيعي نتيجة لذلك أن يتأثر أداء شركتكم حيث أنه قد توقف بيع فيلات مشروع ثلاث البنوط بالكامل إضافة إلى أن عدداً من مشتري الفيلات اعتذروا عن الاستمرار وطالبوا بالإسحاب لأسباب عائدة لهم وتوقفوا عن التسديد مما أثر على السيولة النقدية للشركة.

وبالرغم مما سبق فإن شركتكم قد حافظت على التعامل بإيجابية مع البنوك حيث قامت بتسديد جزء كبير من التزاماتها مع البنك العربي الإسلامي الدولي وبنك المال الأردني وذلك من خلال بيع بعض قطع الأراضي العائدة لها مما مكنها من تسديد الالتزامات المطلوبة منها وهو الذي أدى أيضاً إلى إجراء التسويات اللازمة مع هذه البنوك.

ونتيجة لما سبق فقد أصبحت الآن التزاماتنا المالية مع هذه البنوك ضئيلة إذا ما قورنت بقيمة العقارات التي تمتلكها شركتكم مما يجعلها في وضع مالي قوي وأمين ويعيد عن المخاطر التي حذروا، علماً بأن التسديدات ومن ثم التسويات التي تمت أكتسبت الشركة ثقة البنوك التي تتعامل معها.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن مجلس الإدارة يجتمع بشكل دوري ومكثف ويساهم أعضاؤه بشكل فعال في مجابهة الواقع المالي ومشاكل التسويق والتطوير والتصدي لها، وفي تسير أمور الشركة الأساسية ومتابعة أعمالها بشكل مستمر كما يساهم أعضاء المجلس بتقديم الجهود الشخصية لدى كافة الجهات المعنية عند الحاجة وذلك للحفاظ على مصالح الشركة وهم يتولون ذلك بلا أي مردود مادي لأي منهم كمكافآت أو مواصلات وذلك تقديراً منهم نظراً لثقة الشركة المالية وللمحافظة على مصالح الشركة ومساهمتها.

وإضافة إلى ذلك فقد تم إعادة ترتيب الأوضاع المالية والإدارية والرقابية بشكل دقيق من خلال التعاون الدائم مع مكتب السادة طلال أبو غزالة وشركاه الدولية في الأمور المالية كما تم التعاقد مع السادة شركة المعيار لتدقيق الحسابات للعمل معنا كمصدق داخلي متخصص وذلك لتقوية الرقابة الداخلية بالتعاون مع لجنة التدقيق الداخلي للشركة، وقد تم أيضاً التعاقد مع السادة شركة إنجاز للخدمات الضريبية لمتابعة الوضع الضريبي الحالي وتسوية الأمور الضريبية للسنوات السابقة وتم إنجاز وتسوية معظم هذه الأمور، وتم بالفعل الانتهاء من تسوية الأمور الضريبية المتعلقة بالأعوام (2006 - 2007) دون قيد أية سبالغ سائلة على الشركة، علماً بأن الأعوام التي تليها لا تزال قيد التدقيق لدى السادة دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

أما في المجالات الإنشائية والفنية فقد انجز العديد من الأعمال ومن أهمها متابعة قرر مشروع تلال البلوط لاستصدار سندات ملكية لكل قفلا مما سوف يكون له الأثر الكبير على التسويق والمبيعات. وأنجزت أيضا كافة الأعمال التي قررها مجلس الإدارة في المشروع وهي تشطيب الفيلات المباعة بالكامل وإنهاء الهيكل والتكسيات الخارجية والمباني الداخلية والأسوار وذلك للفيلات الغير مباعة بهدف ترك التشطيبات الداخلية لرغبة المشترين. كما تم إنهاء رصف الطرق الداخلية وترتيبها وتركيب حجر الأرصفة جميعها وكذلك تم الانتهاء من كافة تمديدات الكهرباء والماء والغاز لتصل إلى مداخل الفيلات وتم أيضا الانتهاء من مبنى النادي وأسوار المشروع والمدخل الرئيسي.

لقد قامت الشركة بالاتفاق مع شركة الكهرباء الأردنية على توريد وتركيب السحول الرئيسي اللازم لإنارة مشروع تلال البلوط والذي سوف يتم توريده وتركيبه خلال مدة شهر من تاريخ اجتماعنا هذا وسندت المبالغ المترتبة على كافة ما سبق.

ونأمل ان يؤدي إنارة المشروع وانتهاء الخدمات الأخرى التي سبق ذكرها إلى تسهيل بيع الفيلات، علما بأن الشركة قد قامت بتكليف عدد من المكاتب العقارية لتسويق فيلات المشروع وعرضت أسعارا منافسة للغاية ليتم البيع بالسرعة الممكنة وفي وقت قريب بإذن الله.

ويضاف إلى ما سبق فإن الشركة قد جهزت المخططات اللازمة لتقسيم أرض الكرسي إلى عدد من القطع الصغيرة في حدود (1000) متر مربع لقطعة واحدة بغرض بناء بعض هذه القطع أو بيعها لتأمين السيولة النقدية التي تحتاجها الشركة.

وتم أيضا تجهيز مخططات أولية لتقسيم أرض رأس الجندي إلى قطع متعددة وقامت الشركة بإصلاح الطريق المؤدي إلى الأرض بمعدات الخاصة وذلك لتسهيل الوصول إلى العقار.

ومن الأمور الهامة التي تمت في العام الماضي إدراج أسهم الشركة في سوق عمان المالي بتاريخ 2010/11/02، ويجري تداول الأسهم منذ ذلك التاريخ وقامت الشركة بإجراء كافة ما يلزم من النواحي الإدارية والتنظيمية وغيرها للتواصل مع السوق المالي ومتابعة حركة الأسهم اليومية.

حضرات السادة المساهمين،

انه ومن خلال متابعة مجلس إدارتكم الجادة لواقع السوق العقاري لمحاولة تحقيق أهداف الشركة في تطوير عقاراتها أملا في العودة بالفائدة على المساهمين إلا ان الظروف التي سبق ذكرها لم تكن لتسمح بتحقيق الأهداف وخاصة العوائد المالية المرجوة أملين ان تتمكن من ذلك في المستقبل.

واننا نرى ان الخطة المستقبلية للشركة تشمل أولوية تسوية المستحقات المالية مع البنوك وغيرها من أجل حماية عقارات الشركة ومصنحة مساهمينا وذلك بالطبع لن يتأتى إلا ببيع عدد من الفيلات في مشروع تلال البلوط أو أراض أخرى راجين ان تتمكن من تحصيل السعر المناسب. كما وان مجلس الإدارة ومن أجل تحقيق عوائد مالية مناسبة فانه سوف يعتمد الخطط اللازمة التي تركز على إمكانيات الشركة المالية والفنية المتاحة ومتطلبات السوق العقاري وبهذا الصدد فسوف نسعى لإيجاد شركاء استراتيجيين لديهم الإمكانيات المالية لتنفيذ أحد المشاريع الكبيرة التي تم تصميمها وتم عمل دراسة الجدوى الاقتصادية لها. ولذلك نلبيد من زيادة الاتصالات في الأردن والخارج وعمل ما يلزم من الدعاية لتحقيق ما سبق.

نشكر لكم حضوركم هذا الاجتماع وأنتم بالشكر أيضا لكافة اللذين ساهموا بشكل فعال عن أعضاء مجلس الإدارة ومن الجهاز الفني والإداري من موظفي الشركة اللذين بحرصهم ومتابعتهم الجادة حافظوا على شركتكم في ظل الظروف المالية الصعبة وجنبوها مخاطر السوق ومكنونا من تحقيق هذا الانجاز.

البند المدرجة للمناقشة في هذا الاجتماع:

تلاوة محضر الاجتماع العادي الثالث السابق.

- 1- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المنتهية 2010 والخطة المستقبلية لسنة 2011 والمصادقة عليها.
- 2- الاستماع إلى تقرير مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية 2010 .
- 3- مناقشة الحسابات الختامية والميزانية العمومية لسنة 2010 والمصادقة عليها .
- 4- تثبيت تعيين السيد طارق حمدي الطباع ومنصور حمدان منصور كعضوين في مجلس الإدارة بدلاً من العضوين المنسحبين السادة شركة التناظر التجارية والسيد مروان محمد ملحد.
- 5- إبراء ذمة مجلس الإدارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010 بحدود أحكام القانون .
- 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2010 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد إعتابهم .
- 7- إي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إخراجها عن جدول الأعمال حسب أحكام المادة (171) البند التاسع من قانون الشركات.

والله ولي التوفيق،،،

رئيس مجلس
الإدارة
م. سري أكرم
زعتر

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

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

أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

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

أ. إقامة و إنشاء المشاريع الإسكنتية من قفل و عمارات و غيرها من المشاريع العقارية.

ب. تملك العقارات بمختلف أنواعها و تطويرها و تنميتها و الاتجار بها قبل أو بعد تطويرها.

ج. شراء و بيع و استئجار و تأجير الأراضي و استغلالها و تطويرها للأغراض التي تحقق غايات الشركة.

د. استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية.

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين:

- مكاتب الشركة موجودة في عمان- اندوار النسيج - شارع عيسى الناعوري- بجانب وزارة العمل.
- لا يوجد للشركة أية فروع أخرى سواء كانت داخل أو خارج الأردن .
- يعمل في الشركة (6) موظفين، حيث يتم تعيين الموظفين بناءً على الشواغر وحاجة العمل.

ثانياً: وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها.
- لا يوجد لدى الشركة شركة تابعة .

ثالثاً: بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورّتب 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 سري أكرم زعزور	رئيس مجلس الإدارة	1954	اردني	بكالوريوس في الهندسة الثانية درجة الماجستير في إدارة الأعمال	34 سنة خبرة في مجال تصميم الإنشائي وإدارة المشاريع	جمعية المكنين الأردنيين الجمعية العربية لمحمية تربية شركة عملون الوطنية للاستثمار والتنمية
2	سيد ابراهيم شوكات شامي	نائب رئيس مجلس الإدارة	1965	اردني	بكالوريوس في إدارة الأعمال و المحاسبة و درجة الماجستير في إدارة الأعمال	لديه خبر 25 عاماً في مجال العقارات والأراضي وفي مجال شركات الصرافة بالإضافة إلى بيع و تصنيع المجوهرات	شركة شوكات ابراهيم شامي وشركة
3	المهندس هشام حسن منصور	عضو مجلس الإدارة	1936	اردني	بكالوريوس في الهندسة المعمارية	49 عاماً خبرة في تلك إدارة شركات المقاولات وإدارة المشاريع والتسليم المعماري وتخطيط المدن	-
4	السيد طارق زويد المعصري	عضو مجلس الإدارة	1965	اردني	بكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في القاهرة	لديه خبرة 24 سنة في مجال الأعمال الإدارية و التجارية	مجموعة ازاليا للاستشارات المعتمدة
5	السيد عبدالله عارف زلاطيمو ممثلاً عن شركة حلويات ومساعمة زلاطيمو	عضو مجلس الإدارة	1965	اردني	بكالوريوس إدارة أعمال ودرجة الماجستير في التسويق	لديه خبرة 25 عاماً في إدارة وفي صناعة وتجارة الحلويات	شركة حلويات ومضام زلاطيمو ذمهم
6	السيد طارق حمدي الطباع	عضو مجلس الإدارة	1965	اردني	بكالوريوس إدارة أعمال	خبرة 24 عاماً في مجال التجارة العامة وتجارة المعدات والمعدات الثقيلة وبمازاتها	شركة التوفيق شديرات والمعدات شركة العامة للصناعات الكبرى مجموعة تجارة الأردن مجموعة تجارة عمان
7	السيد منصور حمدان منصور	عضو مجلس الإدارة	1964	اردني	بكالوريوس في العلوم في الرياضات وعلوم كمبيوتر من جامعة بغداد الشارقة	خبرة 24 عاماً في تخطيط وتطوير وتركيب وبناء حلول الأعمال وتكنولوجيا للمعلومات	شركة جقة لمصنعة البرمجيات

موظفي الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية :

#	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الجنسية	المؤهل العلمي	الخبرات	عضوية مجالس إدارة أخرى
1	المهندس احمد منظم الحنيني	المدير العام بنوكنة	2011/01/10	1977	أردني	بكالوريوس في الهندسة المدنية	عمل في عدة شركات و مؤسسات هندسية و شركات مقاولات في أعمال الهندسة الإنشائية	لا يوجد
2	المهندس احمد قصي الحنيني	مدير مشاريع	2006/06/01	1977	أردني	بكالوريوس في الهندسة المدنية	عمل في عدة شركات و مؤسسات هندسية و شركات مقاولات في أعمال الهندسة الإنشائية	لا يوجد
3	السيد عمر محمد الخطيب	المدير المالي	2010/07/12	1973	أردني	دبلوم محاسبة	عمل لدى بنك الإسكان للتجارة و تمويل لمدة 10 سنوات عمل لدى شركة السلاسل للاستثمارات العامة لمدة (3) سنوات	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 :

اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة كما في 2010/12/31	النسبة	عدد الأسهم المملوكة كما في 2009/12/31	النسبة
السيد محمد محمود أحمد صقر	1,505,400	%25.09	1,505,400	%25.09
السادة شركة انتاظر تجارية	810,000	%13.5	810,000	%13.5
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 الحالي علماً بان الشركة تقدم للسوق الأردني أسعاراً تنافسية متميزة في أسعار 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.

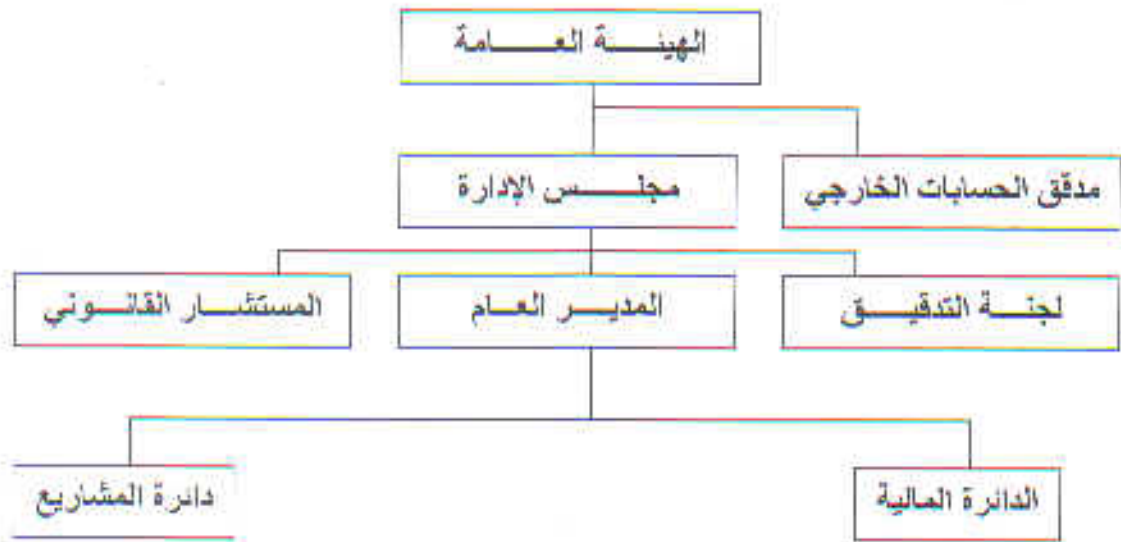
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين أو الأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت عليها.

ثامناً: وصف لآلية 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 وفئات مؤهلاتهم :

#	المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة
1	البكالوريوس	1
2	الدبلوم	3
3	ما دون ذلك	2
	المجموع	6

ج- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة.

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

عاشراً: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة:

وضع السوق العقاري المتغير حالياً بالإضافة إلى المطالبات البنكية الدافئة لشركة وعدم التزام المشتريين بتسديد مستحقات الشركة منهم.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2010

- 1- إنهاء البنية التحتية والفيالات المبنية بالكامل إضافة إلى إنهاء هيكل ومبنى ووجهات باقي الفيالات الغير مبنية وكذلك الأسوار الخارجية واليويات لمشروع لال الفوط.
- 2- اخذ موافقة أمانة صنع الكري على فرز قطع أراضي مشروع تلال البوط.
- 3- تسوية واعادة جدولة مع كل من البنك العربي الإسلامي الدولي وبنك المال لأرمني.

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	2010	2009
الإرباح (الخسارة)	(87,209)	(56,983)
الإرباح الموزعة	-	-
صافي حقوق المساهمين	4,293,928	4,381,137
اسعار الأوراق المالية *	0.850	-

* تم التداول بأسهم الشركة في بورصة عمان وذلك اعتباراً من تاريخ 2010/11/02.

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

المؤشرات	2010	2009
عائد السهم الواحد (بالدينار)	(0.015)	(0.009)
الاعتد على الاستثمار %	(0.33)%	(0.2)%
الاعتد إلى حقوق المساهمين %	(2.03)%	(1.3)%
الاعتد إلى رأس المال المدفوع %	(1.45)%	(0.09)%
نسبة التداول	1 : 1.03	1 : 0.83
نسبة السيولة السريعة	1 : 1.03	1 : 0.83
صافي رأس المال العامل (دينار)	252,304	(1,595,483)
نسبة المديونية لحقوق الملكية	93.7%	97.8%
نسبة النقدية للمطلوبات المتداولة	0.55%	2.6%

الخامس عشر: التطورات والخطة المستقبلية للشركة للعام 2011 وتوقعات مجلس الإدارة.

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

- العمل على اكتمال نقل المني سوف يتم بيعها في مشروع نلال البوط.
- البدء بإعمال البنية التحتية والتراخيص اللازمة لمشروع القرية الكائن في منطقة حصون الشرقى (دابق) والذي تم تجهيز مخططاته بالكامل.
- بحث ومداخلة التسويق ومحاولة إيجاد مشترين أو مستثمرين لتعاون معهم في مشاريع الشركة.

السادس عشر: أتعاب مدققي الحسابات.

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

السابع عشر: بيان بعدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم، و من قبل موظفي الإدارة العليا كما في 2010/12/31:

#	أعضاء مجلس الإدارة	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم تمتلكة في 2010/12/31	عدد الأسهم المملوكة في 2009/12/31
1	المهندس مزي أكرم زعتر	رئيس مجلس الإدارة	أردني	30000	30000
2	السيد إبراهيم شوكت الشامي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	144699	126225
3	المهندس هشام حسن منصور	عضو مجلس الإدارة	أردني	315600	315600
4	السيد طارق زيد المصري	عضو مجلس الإدارة	أردني	121875	121875
5	السيدة شركة حنويات ومطاعم زلاطيمو	عضو مجلس الإدارة	أردني	45000	45000
6	السيد طارق حمدي الطباع	عضو مجلس الإدارة	أردني	30000	30000
7	السيد منصور حمدان منصور	عضو مجلس الإدارة	أردني	108000	108000
8	السيد مروان محمد ملحم	المدير العام حتى تاريخ 2010/08/07	أردني	165000	330000
9	المهندس احمد ماضي العبدوي	مدير المشاريع	أردني	-	-
10	السيد بدر محمد الخطيب	المدير المالي	أردني	-	-

- لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا في الشركة.
- لا يوجد شركات مساهمة عليها من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة أو من موظفي الإدارة 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 2010.
- تقاضي موظفي الإدارة العليا في الشركة رواتب أو مزايا أو مكافآت أو نفقات سفر أو مخصصات أخرى خلال عام 2010 كما يلي:

1. المهندس أحمد ماضي الحديدي /مدير المشاريع في الشركة مبالغ 18,720 دينار أردني.
2. السيد بدر محمد الخطيب /المدير المالي في الشركة ابتداء من 2010/7/12 مبالغ 4,167 دينار أردني.

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة.

- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

العشرون: بيان العقود و المشاريع والارتباطات التي عقبتها 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 عقبتها 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.

الاقراءات:

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة.
- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية والتقرير نظام رقابة فعال في الشركة.

للتبويض مجلس الإدارة

براهيم شوكات دار لقيم ششاني

وليس مجلس الإدارة

سري لكرم عمر زعتر

عبدالله عازق عبد الله زلاطيه

عازق زياد فايز المصري

علاء حسن شريف منصور

منصور جمال عبد الله منصور

طارق حمدي "محمد صوري" الطاخ

طارق الطاخ

- تقر نحن الموقعين أثناء صحة وثقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

لمجلس العام بالوكالة

محمد مفضي محمد العبداني

وليس مجلس إدارة

سري لكرم عمر زعتر

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

القوائم المالية
وتقرير المدقق المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

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

فهرس

صفحة

تقرير المدقق المستقل

1	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2010
2	قائمة الدخل الشامل لسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
3	قائمة التغيرات في حقوق الملكية لسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
4	قائمة التدفقات النقدية لسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010
17-5	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المدقق المستقل

المادة المساهمين المحترمين
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية

لقد تدققت القوائم المالية المرفقة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة) والمكونة من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2010 وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للمدة المنتهية بذلك التاريخ وملخص سياسات المحاسبة الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

مسؤولية المدقق

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي في هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا لها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن هذه المعايير تتطلب التزاماً بمتطلبات قواعد السئوك 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 والأرصعات 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 بتصميم إجراءات التدقيق الملائمة في ظل الظروف القائمة وليس لغرض إبداء رأي في مدى فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما يعمل التدقيق بقياس مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة وكذلك بقياس عاماً لعرض القوائم المالية. في اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وسلامة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

الرأي

نرأى أن القوائم المالية تظهر بجدالة من كافة النواحي المالية المركز المالي لشركة اشراج للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة) كما في 31 كانون الأول 2010 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للمدة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

المتطلبات القانونية

تحفظ الشركة بقبول وسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المدققة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها وتوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال ابو غزاله وشركاه الدولية
سليفا كرادشة
(إجازة رقم ٧٥٦)



عمان في ١٦ آذار ٢٠١١

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

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2010

٢٠٠٩	٢٠١٠	توضيحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
٢٥٣,٠١٧	٤٤,٣٧٠	٣	نقد وبنك معادل
٤٧٧,٨٦٧	١٠٠,١٣٣	٤	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٧,٤٣٢,٣٠٨	٨,١٤٩,٩٣٧	٥	مشروع قيد التنفيذ
٢٠,٢٧٦,٨١٧	١٧,٨٣٠,٥٣٥	٦	أراضي لمناجزة
-	٦,٥٦٣		موجودات صريحي مؤجل
٢٥٧,٧٧٠	٢٠٤,٥٢٦	٧	مستحقات ومعدات
<u>٢٨,٦٩٧,٧٧٩</u>	<u>٢٦,٣٣٦,٠٦٤</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٢٣,٩١٣	-		بنوك دائنة
٢١١,٧٦٦	٦١١,٩٠٧	٨	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٥,٧٩٦,٤٣٤	٣,٤٠٧,٤٣٠		تفعت مقبوضة مقبضا من عملاء
٤,٢٨٤,٥٤١	٤,٠٢٢,٧٩٩	٩	قروض
٦٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠ و ١١	أدات مساهمت أراضي عينية معقنة
<u>٢٤,٣١٩,٦٤٢</u>	<u>٢٢,٠٤٢,١٣٦</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال
٢,٠٢٥	٢,٠٢٥		احتياطي إجباري
٦,١١١	٦,١١١		احتياطي اختياري
(١,٢٢٦,٩٩٩)	(١,٧١٤,٢٠٨)		خسائر متراكمة
<u>٤,٣٨١,١٣٧</u>	<u>٤,٢٩٣,٩٢٨</u>		صافي حقوق الملكية
<u>٢٨,٦٩٧,٧٧٩</u>	<u>٢٦,٣٣٦,٠٦٤</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
١,٤٩٦,٢٠٢	٢,٨٦٤,١٨٠		إيرادات بيع أراضي
(١,٠٦٩,٦٧٦)	(٢,٤٩٥,٥٨٢)		تكلفة بيع أراضي
٣٢٦,٥٢٦	٣٦٨,٥٩٨		مجمول الربح
-	٢٧,٦٥٠		إيرادات متفرقة
(١٠٤,٠٦٤)	(١٠٩,٠٥٠)	١١	مصاريف إدارية
(٢٧٩,٤٤٥)	(٣٨٠,٩٧٠)		مصاريف تمويل
(٥٦,٩٨٣)	(٩٣,٧٧٢)		الخسارة قبل الوفر الضريبي
-	٦,٥٦٣		وفر ضريبي مؤجل
(٥٦,٩٨٣)	(٨٧,٢٠٩)		الخسارة
(- / ٠.٠٩) دينار أردني	(- / ٠.١٥) دينار أردني		حصة السهم الأساسية من الخسارة

شركة الشراخ للتطوير العقاري والاستثمارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المنطقة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي إظهار رأسي	احتياطي إيجاري	رأس المال	
إظهار رأسي	إظهار رأسي	إظهار رأسي	إظهار رأسي	إظهار رأسي	
1,138,112.0	(1,070,000.16)	6,111	2,025	6,000,000.0	رصيد 1 كانون الثاني 2009
(56,983)	(56,983)	-	-	-	الخسارة
1,381,129	(1,126,983.16)	6,111	2,025	6,000,000.0	رصيد 31 كانون الأول 2009
(87,209)	(87,209)	-	-	-	الخسارة
1,293,920	(1,214,192.32)	6,111	2,025	6,000,000.0	رصيد 31 كانون الأول 2010

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

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	
(٥٦,٩٨٣)	(٩٣,٧٧٢)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الخسارة قبل الوفر الضريبي
		تعديلات - :
٢٤,١٤٠	٢٢,٠٣٣	إستهلاكات
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢,٢٢٢,٨٠٦	٣٧٧,٧٣٤	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(١,١١٣,٨٤٩)	(٦٨٦,٤١٨)	مشاريع قيد التنفيذ
١,٠٤٤,٩٥١	٢,٤٤٦,٢٨٢	أراضي للمعاجرة
(٣٧,٥٧٧)	٤٠٠,٦٤١	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٦٦٩,٦٨٤)	(٢,٣٨٨,٩٩٢)	دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء
٤٥٣,٨٠٤	٧٧,٠٠٨	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٣٨,١١٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٣٨,١١٠)	-	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٥,٦٩٣)	(٢٣,٩١٣)	بنوك دائنة
(٣٦١,٩٥٧)	(٢٦١,٧٤٢)	قروض
(٣٦٧,٦٥٠)	(٢٨٥,٦٥٥)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٤٨٠,٤٤٤	(٢٠٨,٦٤٧)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٢٠٤,٩٧٣	٢٥٣,٠١٧	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٢٥٣,٠١٧	٤٤,٣٧٠	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية

1. الوضع القانوني والنشاط

- تأسست الشركة وسجلت كشركة ذات مسؤولية محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات بتاريخ 15 تموز 2004 تحت رقم (9017) وقد تم تحويل صفة الشركة القانونية إلى شركة مساهمة عامة وتسجيلها تحت رقم (417) بتاريخ 18 أيلول 2006.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 6 آذار 2008 على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (20) مليون دينار أردني ليصبح (6) مليون دينار أردني على أن يتم قيد مبلغ استخفيض في رأس المال والبالغ (14) مليون دينار أردني في حساب أمانات مساهمات أراضي عتيلة معقنة لصالح المساهمين وذلك استناداً إلى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (2007/708) و(2008/27) والمتخذين في الجلستين المتعقدتين بتاريخ 13 كانون الأول 2007 و22 كانون الثاني 2008 على التوالي وبحيث يحظر التصرف في قيمة هذه الأمانات، الناتجة أصلاً عن تقييم أراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة، حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الأراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك.
- نظراً لانقضاء المهلة القانونية لشديد رأس المال فقد تم تخفيض رأس المال المصرح به من (20) مليون دينار أردني ليصبح رأس المال المصرح والمكتتب والمدفوع (6) مليون دينار أردني وفقاً لأحكام المادة 95/ب من قانون الشركات الأردني.
- تتمثل غايات شركة الرئيسية في إقامة وإشياء المشاريع السكنية من فلل وعمارات، وتمتلك شغارات بمختلف أنواعها وتطورها وتميئها والإبحار بها قبل وبعد تطويرها.
- تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 16 آذار 2011، وتتطلب موافقة هيئة العامة لمساهمين عليها.

2. أهم السياسات المحاسبية

- الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعيار الدولية لإعداد التقارير المالية.

- أساس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية استناداً إلى طريقة تكلفة تاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

- الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالي المنشأ وقران مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

- أ. نقد، أو
- ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
- ج. حق تعاقدى لاستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو الممتلكات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للشركة، أو
- د. عقد من الممكن أو سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.

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

- يتم الاعتراف مبدئيًا بالموجودات الدائبة والقيمة العائدة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تعمل مباشرة على إصدار هذه الموجودات، باستثناء الموجودات الدائبة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس حينها بالقيمة العادلة.

التقديرات والتقدير المعادل

- تشمل التقديرات التقدير في تصدق والحسابات الجارية ولتوزيع تحت الطلب تدفق البنوك.
- التقدير المعادل هو استثمار قصيرة الأجل عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى مبالغ معلومة من التقدير، والتي لا تكون معرضة لمخاطر خاصة من تغير القيمة.

الذمم التجارية المتداولة

- الذمم التجارية المتداولة هي الموجودات المالية غير المشقة ذات التبعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تظهر الذمم التجارية المتداولة بقيمة الفواتير مطروحة منها أي خصم الذمم التجارية المتداولة في تحصيلها والذي يمثل تدفق القيمة للقبلة للحصول على الذمم.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات والمطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للشركة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو مستلزم تحويله في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة.
- يتم الاعتراف بمنحيا بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تحدث مباشرة على أساسك أو إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بمنحيا بالقيمة العادلة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

- الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي التزامات الدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم تسليمها أو التزود بها مسوا.
- تم تخفيض فواتير أو تم الاتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف بمنحيا بالممتلكات والمعدات بالكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترفعها الإدارة.
- بعد الاعتراف بالمنحيا، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالكلفة مطروحة منها الاستهلاك المتركب وأي خسائر تدفق مراكمة في القيمة.
- يتم الاعتراف بالاستهلاك في كل فترة كمصروف، ويتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع استهلاك المرافق الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال عمر الإنتاجي لها باستخدام نسب السنوية التالية:

النسبة	الفترة
10	أجهزة مكتبية
10	أثاث وديكورات
15	معدات
15	سيارات
20	أجهزة الحاسوب
15	أرصفة وعقد

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدقيق القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاستمرار. في حال ظهور أي مؤشر لتدقيق القيمة، يتم احتساب خسائر تدفق مراكمة تدفق القيمة لموجودات.

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

- المخزون

- يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق لهما أقل.
- تشمل تكلفة مخزون كافة تكاليف لشراء، تكاليف تحويل، وتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل جلب المخزون إلى مكانه ووضعته تحاتي.
- يتم تحديد تكلفة المخزون باستخدام طريقة للتكلفة المحددة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر لبيع في سياق نشاط العادي مطروحا منه لتكاليف المقررة للإكمال والتكاليف الضرورية المقررة لإتمام عملية البيع.

- تدني قيمة الموجودات

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات في قائمة المركز المالي لتحديد فيما لا كإن هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تغيير 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. تمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الموجود تعاملة مطروحا منها تكاليف لبيع أو قيمة لمنفعة في الموجود لهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي عن الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري، وقيمة لمنفعة في الموجود هي القيمة الحالية لتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة تولدها من الموجود.
- يتم الاعتراف بخسارة تدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة قيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعتلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة للتدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالتدني في السنوات السابقة، ويتم الاعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

- الاحتياطي الإجمالي

يتم تكوين الاحتياطي الإجمالي وفقا لأحكام قانون شركات الأرباب باستقطاع نسبة 10% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الاستقطاع حتى يقع الاحتياطي ربع رأسمال لشركة المصرح به، إلا أنه يجوز بموافقة هيئة لعمدة للشركة الاستمرار في استقطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به، إن هذا الاحتياطي غير قابل لتوزيع.

- الاحتياطي الاختياري

يتم تكوين الاحتياطي الاختياري وفقا لأحكام قانون شركات باستقطاع نسبة لا تزيد عن 20% من صافي أرباح السنة.

- حصة السهم من الأرباح

حصة السهم الأساسية

تحتسب حصة السهم الأساسية من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة المخصصة، على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.

- الاعتراف بالإيرادات

- تقدر الإيرادات بقيمة عادلة لمقابل المالي المتسلم أو المستحق القبض.
- تخصص الإيرادات بخلق خصومات تجارية التي تسمح بها الشركة.

بيع المصنع

يتم الاعتراف بالائتمانات القائمة من بيع المصنع عندما تتوفر الشروط التالية:

- قيم الشركة يتحول المعطر القيمة واحتققت ملكية المصنع في المشتري.
- عدم احتفاظ الشركة بعلاقة تجارية مستمرة إلى حد مرتبط عادة بوجود الملكية ولا بترقية القيمة على تصانع المصانع.
- إمكانية قياس مبلغ الأيراد بصورة موثوقة.
- إمكانية تدفق المبلغ الاقتصادي المرتبطة بالعقبة في الشركة.
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو سيتم تكبد في العملية بصورة موثوقة.

- تكاليف الاقتراض

- تكاليف الاقتراض هي القادة والتكاليف الأخرى التي تكبدتها الشركة عند اقتراض الأموال.
- يتم اعتبار تكاليف الاقتراض كمصروفات في الفترة التي تم تكبدها.
- تعامل تكاليف الاقتراض المتعلقة بامتلاك وإنشاء وإنتاج الموجودات الموهبة كجزء من تكاليف تلك الموجودات.
- الموجودات الموهبة هي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة معينة من الزمن لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع.
- تكاليف الاقتراض الموهبة للرسملة هي تكاليف الاقتراض العملية المتكبدة خلال الاقتراض لنقص أي دخل من الاستثمار تمؤقت لهذا الاقتراض.
- يتم تحديد تكاليف الاقتراض الموهبة للرسملة بتطبيق نسبة الرسملة على النفقات المترتبة على الموجودات الموهبة. نسبة الرسملة هي المتوسط المرجح للاقتراض القابل للتطبيق على فروض الشركة القائمة خلال السنة، علاوة على الاقتراض الذي يتم تحديد الهدف للحصول على موجودات موهبة.
- يتم البدء برسملة تكاليف الاقتراض عند:
- تكبد نفقات لموجودات الموهبة.
- تكبد تكاليف الاقتراض و
- القيام بالتشطيلات اللازمة لإعداد الموجودات الموهبة لاستخداماتها الموقعة أو لتبيع.

- ضريبة الدخل

- تحسب ضريبة الدخل وفقًا لقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تنشأ بعض الفروقات الموقعة عندما يدخل المصروف أو الدخل في احتساب الربح المحض في فترة ولكن يدخل في احتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الاعتراف بالتزام (موجود) ضريبي موزع وهو الذي يتوقع دفعه (استرداد) في الفترات التالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات أو التطلوبات في القوائم المالية التي يتم احتساب الضريبة على أساسها.

- التعديلات الأجنبية

- إن علة عرض القوائم المالية هي لتبني الأردني (العملة الوظيفية).
- عند إعداد القوائم المالية، تحولت المعاملات التي تتم بعملة أجنبية غير العملة الوظيفية (العملة الأجنبية) بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث المعاملات، وفي تاريخ كل قائمة مركز مالي يتم تحويل البلوغ النقدية المسجلة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية حسب أسعار الصرف بتاريخ القائمة (سعر الإغلاق)، أما البلوغ غير النقدية المقننة حسب تكلفة التاريخية بمعاملات أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث المعاملات. يتم تحويل أرباح غير نقدية المقننة بالقيمة المالية بمعاملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة المالية.
- يتم الاعتراف بفروقات أسعار الصرف الناتجة من ترميز البلوغ النقدية أو تحويل بلوغ نقدية كانت قد استخدمت أسعار صرف مختلفة عن تلك التي استخدمت عند الاعتراف بمعنى بها خلال الفترة أو في قوائم مالية سابقة من ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي ظهرت خلالها.

- الإلتزامات الطويلة

- الإلتزامات لفترة هي إلتزامات محتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية دون احتمال حدوث نفقات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالإلتزامات لفترة في القوائم المالية.

- التقديرات المحاسبية

لراجع التقديرات المحاسبية والافتراضات الأساسية المتعلقة بها بشكل مستمر. وبعد الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم خلالها مراجعة التقديرات، ولا يتم عكس تقديرات محاسبية بغير رجعي.

3. نقد ونقد معدل

٢٠٠٩	٢٠١٠	
مليار أردني	مليار أردني	
٢٥٦,٥٦٧	٤٤,٣٧٠	حسابات جارية لدى البنوك
١,٥٠٠	-	نقد في الصندوق
٢٥٨,٠٦٧	٤٤,٣٧٠	المجموع

4. ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
مليار أردني	مليار أردني	
١٣٨,٧١٦	٥٤,١٠٥	فوائد ومراجحة موقعة
٣٠٦,٩٤٧	٣٢,٩٨٩	ذمم تجارية
١٠,٧١٨	١٠,٧١٨	تأمينات كفالات
١,٠٥٠	١,٠٥٠	تأمينات مستردة
١٨٠	٧٩٣	أخرى
٢٤١	٥٢٥	امتيازات ملوابع
١٧,٥٠٠	-	شركات برسم التحصيل
٢,٥١٥	-	مصاريف مدفوعة مقدما
٤٧٧,٨٦٧	١٠٠,١٣٣	المجموع

5. مشروع قيد التنفيذ

يملأ هذا الجدول تغطية على مشروع خلال الفترة (22 فيلا سكنية) على النحو التالي:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٦,٢٨٥,٣٢٧	٧,٤٣٢,٣١٨	الإضافات
١,١٤٦,٩٨١	٧١٧,٦٢٩	رصيد نهاية السنة
٧,٤٣٢,٣٠٨	٨,١٤٩,٩٣٧	

6. أراضي للمتاجرة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٢٠,٣٢٦,٧٦٨	٢٠,٣٧٦,٨١٧	الإضافات
٢٤,٧٢٥	-	الإستحداث
(٦٠,٦٩,٦٧٦)	(٢,٤٤٦,٢٨٢)	رصيد نهاية السنة
٢٠,٢٧٩,٨١٧	١٧,٨٣٠,٥٣٥	

هناك أراضي قيمتها 9,741,000 دينار أردني مرهونة لصالح البنوك. (*)
هناك أراضي قيمتها 2,274,164 دينار أردني مسجلة بوكالات عدلية غير قابلة للعزل. (**)

7. ممتلكات ومعدات

المجموع	أرمانت وعدد	أجهزة حاسوب	سيارات (*)	معدات	الثاث وميكوراك	أجهزة مكتبية
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
136,937	6,670	28,283	43,048	193,433	111,000	21,000
136,937	6,670	28,283	43,048	193,433	111,000	21,000
179,167	6,670	16,900	21,602	97,428	30,128	0,920
03,211	997	0,180	0,919	26,097	12,322	7,211
232,111	3,060	22,110	27,052	121,020	47,450	8,119
2,1029	3,600	6,113	10,476	69,408	93,011	16,303
207,770	1,602	11,328	21,390	96,000	100,873	18,067

يتضمن بند السيارات سيارات كلفها 43,049 دينار أردني مرهونة لصالح البنك العربي الإسلامي. (*)

تم توزيع الاستهلاكات على النحو التالي: (**)

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	مشروع قيد التنفيذ
٣٣,١٣٢	٣١,٣١١	مصاريف إدارية
٢٤,١٤٠	٢٢,٠٣٣	
٥٧,٢٧٢	٥٣,٣٤٤	المجموع

8. ناعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	نعم تجارية وأهم مقاولون
١٩٨,٧٨٤	٥٩٨,٠١٠	مصاريف مستحقة
٥,٢٢٠	١٣,٨٩٧	شركات مزججة الدفع
٧,٥٦٢	-	المجموع
٢١١,٧٦٦	٦١١,٩٠٧	

9. قروض

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار أردني	دينار أردني	البنك العربي الإسلامي الدولي
٣,٦٧٦,٧٣٨	٣,٥٠٨,٩٩٧	بنك المال الأردني
٦٠٧,٨١٣	٥١٣,٨٠٢	المجموع
٤,٢٨٤,٥٥١	٤,٠٢٢,٧٩٩	

10. امانات مساهمات اراضي عينية معلقة

كما هو مقرر بآية في ايضاح رقم (1) فإن هذا البنك يمثل اراضي سيتم تحويلها كزيادة في رأس المال عند بيعها بعد موافقة هيئة الأوراق المالية عليها وتفصيلها على النحو التالي:

٢٠١٠	
دينار أردني	
١٠,٩٧٢,٤٤٢	أراضي غير مبيعة
٣,٣٢٧,٥٥٨	أراضي مبيعة (*)
١٤,٣٠٠,٠٠٠	المجموع

وافق مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 16 آذار 2011 على توزيع مبلغ 3,300,000 دينار أردني كنسبهم (*) مجانية على المساهمين، وهذا خاضع لموافقة الهيئة العامة للمساهمين وهيئة الأوراق المالية.

11. مصاريف إدارية

٢٠١٠	٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٦,٧٥٠	٢٦,٧٥٠	أجور
٢٣,٣٦٠	١٢,٧٣٦	التعاب مهنية
٢٢,٠٣٣	٢٤,١٤٠	استهلاكات
١٥,٠٩٧	٢٤,٧٨٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٨,٦١٩	٤,٥٧٣	رسوم واشتركتات ورخص
٣,٤١٠	٣,١٧٩	اتصالات
٢,٣٣٤	٢,٣٦٥	متنوعة
١,٨٤١	٦٠٠	دعاية وإعلان
١,٨٣٥	٢,٥٤٨	مياه وكهرباء
١,٥٧٩	٦٨٣	صيانة
٩٩٩	١,٠٧٩	ضريبة
٦٥٢	٢٨٥	مصاريف سيارات
٥٤١	٨٤٢	قرضات ومطبوعات
-	٥٥٠	تورات تدريبية
١٠٩,٠٥٠	١٠٤,٠٦٤	المجموع

12. الالتزامات الطارئة

يوجد على لشركة بتاريخ قنمة المركز اعمالى التزامات طارئة مقابل كدلات بمبلغ 107,176 دينار أردني وبتماسين نقدي قدره 10,718 دينار أردني.

13. القضايا

- جاء في كتاب محاسبي الشركة هناك قضية مرفوعة من الغير على شركة بمبلغ 129,384 دينار أردني، وقضية مرفوعة ضدها من شركة بمبلغ 305,444 دينار أردني، وما زالت تلك القضايا قيد النظر أمام المحاكم المختصة.
- كما جاء في كتاب المحاسبي أن هناك قضيتان مرفعتان من الغير بمبلغ 235,500 دينار أردني، وما زالت لتقضايا قيد النظر أمام المحاكم المختصة.

14. إدارة المخاطر

أ. مخاطرة رأس المال

يتم مراجعة مكونات رأس المال بشكل منتظم ويتم الأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة به، كما يتم التحكم برأس المال لضمان استمرارية الأعمال وزيادة العوائد من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والسون.

ب. مخاطرة سعر الصرف

- هي المخاطرة الناتجة عن تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب لتغير في سعر صرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطرة سعر الصرف نتيجة تنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- إن القوائم المالية غير خاضعة لمخاطرة سعر الصرف.

ج. مخاطرة سعر الفائدة

- هي لمخاطرة ناتجة عن تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطرة سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة لتسوية الناتجة عن عمليات الإقراض.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقبلة ولتأجيله خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.

د. مخاطرة السعر الأخرى

- هي المخاطرة الناتجة عن تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة سعر الصرف) سواء بسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو نتيجة لتغيرها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية.
- إن القوائم المالية غير خاضعة لمخاطرة السعر الأخرى.

هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطرة الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة مالية من القيام بتنفيذ التزاماته.
- يتم مراقبة معدلات الائتمان بالنظام لتجهيز المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة و يتم تقييم الائتمان بصورة مستمرة من ناحية الأرصدة و الظروف الاقتصادية لتجهيز المدينة.
- تعمل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية تحت الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

و. مخاطر السيولة

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت عسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الرقابة على التشفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 كانون أول:

٢٠١٠	
لقل من سنة	
دينار أردني	
	الموجودات
٤٤,٣٧٠	نقد ونقد معادل
٤٦,٠٧٥	نعم مدينة وأرصدة مئينة أخرى
٩٠,٤٤٥	المجموع
	المطلوبات
٦١٦,٩٠٧	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٤,٠٢٢,٧٩٩	قروض
٤,٦٣٩,٧٠٦	المجموع

15. القيمة العادلة للأدوات المالية

تحدد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- تحدد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية وفقاً لشروط والظروف المعيزية، أما ذلك التي يتم المتجارة بها في الأسواق النشطة فتحدد بالرجوع إلى أسعار السوق المعنة.
- تحدد القيمة العادلة للأدوات الأخرى من الموجودات والمطلوبات المالية (باستثناء الأدوات المالية المشتقة) وفقاً لطرق التسعير المقبولة بشكل عام استناداً إلى تحليل لتشفق لتفدي المخصص.
- تختبب القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة باستخدام الأسعار المعلنة.

16. تطبيق معايير جديدة ومعدلة

خلال السنة الحالية، تم تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية والمتصلة بمعايير المحاسبة الدولية وتفسيراتها المتعلقة بالعمليات والمطبقة على التقارير السنوية، ونُتج عن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة تغييرات على السياسات المحاسبية ضمن المجالات التالية:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (3) "إدماج الأعمال": توضح التعديلات أنه لا يجب تطبيق المتطلبات الجديدة للإعتراف بالهزلة المحددة في المعيار 3 (لسنة 2008) لإدماج الأعمال والذي يسبق فيه تاريخ الاستلاك تطبيق المعيار 3 (لسنة 2008).

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 تموز 2010 أو بعدها.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (5) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم شبيح والممتلكات المتوقفة": توضح التعديلات الإفصاحات المطلوبة فيما يتعلق بالموجودات غير المتداولة (أو مجموعات التصرف) المصنفة على أنها محتفظ بها لغرض شبيح أو عمليات متوقفة أو الإفصاحات حول قياس الموجودات والمطلوبات من خلال مجموعة التصرف والتي هي ليست من ضمن نطاق متطلبات اقياس وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (5)، كما هي ليست من ضمن الإفصاحات المرفقة في القوائم المالية. ويوضح المعيار أيضا إستمرارية تطبيق المتطلب العام لمعيار المحاسبة الدولي (1)، خاصة الفقرة 15 منه (تحقيق عرض عادل) والفقرة 125 (مصادر الشك في التقدير).

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2010 أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (1) "عرض القوائم المالية": توضح التعديلات بأن التسمية المحتملة لإلتزام معين من خلال إصدار أدوات حقوق ملكية لا تمت بصلة إلى تصنيفه متداول أو غير متداول.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2010 أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (7) "قائمة التدفقات النقدية": توضح التعديلات بأن المنقوعات التي ينتج عنها موجودات في قائمة المركز المالي يمكن تصنيفها كنشاطات إستثمارية في قائمة التدفقات النقدية.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2010 أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (28) "الإستثمارات في الشركات الزميلة": توضح التعديلات بأن العمليات عند خسارة الإستثمار للتأثير الشاه على الشركة الزميلة يجب تطبيقها في الفترة اللاحقة.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 تموز 2010 أو بعدها.

- معيار المحاسبة الدولي (32) "الأدوات المالية - العرض": تسمح التعديلات بتصنيف إصدارات الحقوق على أنها حقوق ملكية عندما يسمى السعر بعمل غير العملة الوظيفية للمنشأة.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 شباط 2010 أو بعدها، ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (19) "تسديد الإلتزامات المالية بأدوات حقوق الملكية": وفقاً لهذا التفسير فإنه يتم قياس أدوات حقوق الملكية المصدرة وفقاً لهذه الترتيبات بالقيمة العادلة لها، كما يتم تسجيل أي فرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي المسدد والقيمة العادلة لأدوات مالية المصدرة ضمن الربح أو الخسارة.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 تموز 2010 أو بعدها.

في تاريخ إقرار هذه القوائم المالية، كانت هذه المعايير وتفسيراتها قد صدرت ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد:

- معيار الدولي لإعداد التقارير المالية (7) "أدوات مالية - الإفصاحات": تقدم التعديلات شفافية أكبر حول تعرض العتبات للمخاطرة عند تحويل موجود مالي بحيث تحتفظ الجهة الدالة بمستوى معين من التعرض المستمر للمخاطرة على الموجود. تتطلب التعديلات أيضا إفصاحات حيث تحويلات الموجودات المالية لا يتم توزيعها بشكل منظم خلال الفترة.

• تطبيق على الفترة التي تبدأ في 1 تموز 2011 أو بعدها.

– المعيار الدولي لإعداد التقرير المالية (9) الأدوات المالية، تقدم التعديلات متطلبات جديدة لتصنيف وهيئ الموجودات والمطلوبات المالية والمخلص منها.

يتطلب هذا المعيار بأن يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية والمغطاة من خلال نطاق المعيار المحاسبي الدولي (39) بالتكلفة المخفضة أو بالقيمة العادلة.

يشكل عامه يتم قياس الاستثمار في أدوات الدين المحتفظ بها ضمن نموذج أعمال والتي يكون الهدف منه للحصول على التدفقات النقدية المتعلقة، والتي تكون فيها التدفقات النقدية المتعلقة مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والقائمة على المبلغ الأصلي، بالتكلفة المخفضة في نهاية الفترة المحاسبية اللاحقة، أما جميع الاستثمارات في أدوات الدين الأخرى والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية فيتم قياسها بقيمتها العادلة في نهاية الفترة المحاسبية اللاحقة.

توضح التعديلات طريقة المحاسبة عن التغيرات في القيمة العادلة للمطلوب المالي (المحددة بالقيمة العادلة عن خلال الربح أو الخسارة) والمنسوبة للتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب، وبشكل أكثر تحديداً، يتم الاعتراف بمبلغ التغير في القيمة العادلة للمطلوب المالي، المحدد بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والمنسوبة للتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب كنقل داخل آخر، ما لم يحدث أو يضحى الاعتراف بالتغيرات في مخاطرة الائتمان لهذا المطلوب المالي في شخص الشاغل الآخر خطأ في المقابلة في الربح أو الخسارة. لا يتم لاحقاً إعادة تصنيف التغير في القيمة العادلة للمنسوب إلى مخاطرة الائتمان للمطلوب المالي إلى الربح أو الخسارة.

• تنطبق على الفترة التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2013 أو بعدها ويسمح بالتطبيق المبكر، حيث تم تطبيقها على القوائم المالية للفترة الحالية.

– معيار المحاسبة الدولي (24) الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة. تخفف التعديلات الإفصاحات عن العلاقات بين الوحدات الحكومية وتوضح تعريف الأطراف ذات العلاقة.

• تنطبق على الفترة التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2011 أو بعدها.

ويعتقد الإدارة أنه لن يكون تبني هذه المعايير وتفسيراتها في الفترات الحالية والمستقبلية أثر مالي ملموس على القوائم المالية.