

بسم الله الرحمن الرحيم



تقرير مجلس الإدارة السنوي
والبيانات المالية الختامية
للسنة المنتهية في 2011/12/31

مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات
نائب الرئيس	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
عضو	شركة صندوق جلوبال مينا مأكرو يمثلها السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز يمثلها السيد / فراس محمد حسن الصيفي حتى 2011/09/15
عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / فايز محمد عطوي السحيمات
عضو	شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها السيد / عثمان بن محمد بن عمر بافقيه
عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / بكر صديق عمر أبو سيدو اعتبارا من 2011/11/24
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة
عضو	معالي السيد / محمد محمود خليل الذنيبات
عضو	السيد / عمار وائل عزت السجدي

السادة/ المهنيون العرب	مدقق الحسابات
السيد/ منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام

حضرات السيدات و السادة المساهمين الكرام.

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2011.

تأثرا بالوضع العام للسوق العقاري في الأردن وما أحدثه من تأثيرات على نشاطات الشركة وخططها واستثماراتها، فقد اتسم الوضع العام للشركة خلال العام 2011 بعدم القدرة على الدخول في استثمارات جديدة للشركة وذلك كنتيجة حتمية لهذا الوضع العام والذي كان من أهم نتائجه عدم توفر السيولة الكافية لممارسة نشاطات جديدة. وبالرغم من ذلك، فقد نجحت الشركة وكما هو في الأعوام السابقة في تحقيق إيرادات للشركة من المشاريع القائمة واجهت الشركة من خلالها التزاماتها كافة سواء ما يتعلق منها بخدمة القروض أو أقساطها وكذلك تغطية نفقاتها الدورية في الحد الأدنى المطلوب لاستمراريتها.

استمر المجلس في تخصيص جل اهتماماته لإدارة أصول الشركة واستثماراتها والمحافظة عليها وكذلك تحقيق أفضل النتائج الممكنة من المشاريع القائمة حيث تمكنت الشركة من تحقيق إجمالي إيراد تشغيلي في العام 2011 (4.97) مليون دينار وبصافي إيراد تشغيلي بلغت نسبته (39%) حيث تحقق إيراد إجمالي بمبلغ (2,7) مليون دينار تمثل مبيعات العقارات سواء أكانت أراضي أو مكاتب أو شقق سكنية وكذلك (2,25) مليون دينار تمثل إجمالي إيرادات المجمعات التجارية.

وتستمر الشركة في العمل على إدارة الأزمة التي فرضتها عوامل السوق وتحقيق السيولة النقدية اللازمة التي تمكنها من الاستمرار في نشاطاتها وتحقيق غاياتها والعمل على تخفيض المديونية إلى الحد الأدنى الممكن.

وختاماً، أتقدم لكم أنا و زملائي أعضاء مجلس الإدارة بوافر التقدير على ثقكم ودعمكم المتواصل لشركتنا سائلين الله التوفيق لما فيه مصلحة شركتنا ومساهميها واقتصادنا الوطني في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

معن السحيمات
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

1.ب. أماكن العمل الجغرافية

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

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (22,516,702) ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

- **شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية:**
شركة مساهمة عامة مسجلة تحت رقم (348) بتاريخ 2004/02/16 برأسمال مدفوع قدره (9,996,082) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (70 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها (3) موظفين ولا يوجد لديها فروع.
- **شركة إيوان للإعمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (7807) بتاريخ 2003/03/23 برأسمال مدفوع قدره (100,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها (4) موظفين ولا يوجد لديها فروع.
- **شركة إيوان للاستشارات الهندسية**
شركة تضامن مسجلة تحت رقم (84368) بتاريخ 2007/02/07 برأسمال مدفوع قدره (1,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (100 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي إدارة المشاريع والاستشارات الهندسية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ويعمل بها موظف ولا يوجد لديها فروع. تم تجميد عمل الشركة ووقف صرف أية نفقات عليها.
- **شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار**
شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14239) بتاريخ 2007/05/06 برأسمال مدفوع قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة تطوير العقارات م.ع ما نسبته (99.7 %) من رأسمالها ونشاط الشركة الرئيسي تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل ولا يوجد لديها موظفين وتدار من قبل الشركة الأم (شركة تطوير العقارات م.ع) ولا يوجد لديها فروع.

3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحالي ونبذة تعريفية عن كل منهم

العضو	نبذة تعريفية
معن علي محمد السحيمات 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 والتجارة 1991 – 1995. -مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 – 1996. -عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 وحتى الآن. -عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات 1996-2001. - مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2001 وحتى الآن. -نائب رئيس مجلس إدارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان 2007 وحتى الآن. -عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 2008 وحتى الآن. -عضو هيئة مديرين في عدة شركات.
نايل محمد حمد الزعبي ممثل شركة الوجه العقاري الاستثماري نائب رئيس مجلس الإدارة	-مواليد 1947/09/20. -يحمل شهادة البكالوريوس في الاقتصاد منذ عام 1971. -عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 1990 – 1998. -مساعد مدير عام بنك الإسكان للتجارة والتمويل 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 2010 وحتى الآن.
سالم أحمد جميل الخزاعلة 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 ووزير الصناعة والتجارة 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 – 2011/10/22. -عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
عمار وائل عزت السجدي عضو مجلس الإدارة	-مواليد 1964/08/17. -حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990. -مدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات. -حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمساعد. -مستشار في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي. -عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية. -عضو مجلس إدارة جمعية شركات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات – إنتاج.

-مواليد 1976/03/10.
-يحمل شهادة البكالوريوس في علوم الأحياء منذ عام 1999 – الجامعة الأمريكية في بيروت.
-يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال (MBA) مع امتياز منذ عام 2002 – الجامعة اللبنانية الأمريكية.
-حائز على شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من معهد CFA – الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام 2005.
-محلل مالي أول في قسم إدارة الأصول في الشركة الأولى للاستثمار – الكويت 2002 – 2003.
-مساعد نائب الرئيس في وحدة تطوير الأعمال / إدارة الاستثمارات البنكية في شركة بيت الاستثمار العالمي- الكويت 2003 – 2005.
-نائب رئيس إدارة الاستثمارات البنكية في شركة كامكو - الكويت 2005 – 2011.
-رئيس صندوق ماكرو في شركة جلوبال, ويدير أنشطة الصندوق.
-عضو مجلس إدارة شركة المنارة للتأمين.
-عضو مجلس إدارة الشركة النموذجية للمطاعم.
-عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية للصناعات الاستهلاكية – الكويت.

عبد الحميد محمد ديب محرز

ممثل شركة صندوق جلوبال مينا
ماكرو
عضو مجلس الإدارة

-مواليد 1950/01/01.
-يحمل شهادة البكالوريوس في العلوم السياسية والاقتصاد من الجامعة الأردنية 1975.
-يحمل شهادة الماجستير في الإدارة العامة من جامعة جنوب كاليفورنيا 1979.
-يحمل شهادة الماجستير في العلوم السياسية من جامعة جنوب كاليفورنيا 1981.
-يحمل شهادة الدكتوراه في الإدارة (تخطيط موارد بشرية) من جامعة جنوب كاليفورنيا 1982.
-رئيس لجنة الرئاسة وعضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية 1993-1998.
-رئيس الجمعية العمومية للمنظمة العربية للتنمية الإدارية – جامعة الدول العربية 1994-1995.
-رئيس هيئة مديريين شركة المستشارون العرب للاستشارات والاستثمار والدراسات 1998-2000.
-عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية – جامعة الدول العربية 2000-2003.
-وزير التنمية الإدارية و وزير الثقافة و وزير البيئة 2000 – 2003.
-عضو مجلس أمناء جامعة عمان العربية 2001 – 2004.
-عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للتعليم والاستثمار 2004 – 2005.
-عضو مجلس إدارة شركة الصقر للاستثمارات المالية 2004 – 2005.
-رئيس معهد الدراسات لبناء القدرات المؤسسية 2004 – 2006.
-وزير تطوير القطاع العام و وزير الشؤون البرلمانية 2006 – 2007.
-عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية – جامعة الدول العربية 2006 – 2007.
-رئيس لجنة قطاع العلوم الإدارية والمالية والاقتصادية / المجلس الأعلى للعلوم والتكنولوجيا 2009 – 2010.
-عضو مجلس أمناء جامعة آل البيت 2009 وحتى الآن.
-رئيس مركز عمان للتحكيم 2008 وحتى الآن.

محمد محمود خليل الذنيبات

عضو مجلس الإدارة

-مواليد 1978-02-11.
-عضو مجلس إدارة شركة جراسا للتأمين 1999 – 2009.
-نائب رئيس مجلس إدارة ومدير عام مجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) 2000 – 2008.
-عضو لجنة الاستثمار والتدقيق لمجموعة تونيلي للدواجن (رومانيا) 2003 – 2009.
-مدير عام شركة سيليكس نوتريكوم للانتاج الزراعي والأعلاف (رومانيا) 2005 – وحتى الآن.

بكر صديق عمر أبو سيدو

ممثل شركة أسرار للاستثمارات
العقارية
عضو مجلس الإدارة

-مواليد 1960/12/19.
 -يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة كارولينا الشمالية 1983.
 -تدرج في عدة مناصب في البنك السعودي الأمريكي منذ 1983 – 1995 حتى شغل منصب مدير أول مسئول عن تسهيلات عملاء الشركات.
 -رئيس الدائرة التجارية في البنك الأهلي التجاري – السعودية 1995 – 1997.
 -مدير مكتب نائب رئيس مجلس إدارة البنك الأهلي التجاري – السعودية 1997 – 1999.
 -رئيس عام المكتب "المكتب الخاص لعبد الرحمن وسلطان خالد بن محفوظ" – السعودية 1999 – 2000.
 -المدير التنفيذي لشركة المرجان للأعمال التجارية والصناعية 2000 – 2002.
 -مدير المحفظة العقارية لمجموعة المرجان 2002 – 2003.
 -نائب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان – الأردن 2000 – 2009.
 -رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لإنتاج الأحبار – السعودية 2001 – 2004.
 -المدير التنفيذي - رئيس مجلس إدارة شركة المفتاح لتأجير السيارات – السعودية 2003 – 2004.
 -الرئيس التنفيذي - شركة مركز المرجان الطبية – السعودية 2004 - 2007.
 -عضو مجلس إدارة شركة المرشحات الطبية – السعودية 2001 - 2008.
 -المدير التنفيذي لشركة المرجان الوقائية للصيانة والتشغيل – السعودية 2008 – 2009.
 -مدير عام مؤسسة عبد الرحمن خالد بن محفوظ – السعودية 2008 – 2009.
 -مستشار الملاك في شركة المرجان للاستثمارات الخاصة – السعودية 2009 وحتى الآن.

عثمان بن محمد بن عمر بافقيه

ممثل شركة البادية للأبراج العقارية
 عضو مجلس الإدارة

-مواليد 1938/01/01
 -حاصل على شهادة الدكتوراه في الهندسة الميكانيكية منذ عام 1972.
 -عمل مهندس في وزارة الأشغال العامة 1964 – 1972.
 -عميد كلية البوليتكنيك 1972 – 1980.
 -مدير عام مؤسسة المدن الصناعية 1980 – 1995.
 -مدير عام وعضو مجلس إدارة شركة البترول الوطنية 1995 – 2001.
 -شغل منصب عضو / رئيس مجلس إدارة عدة شركات.

فايز محمد عطوي السحيمات

ممثل شركة إيلاف للاستثمارات
 العقارية
 عضو مجلس الإدارة

3.ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

- مواليد 1968/10/05.
 - حاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام 2005.
 - رئيس قسم شؤون المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية 1992 – 1996.
 - محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع.م 1996 – 1999.
 - رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 1999 – 2006.
 - مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات 2006 – 2010.
 - المدير العام بالإنيابة / مساعد المدير العام للشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 2010 وحتى 2011.
 - نائب المدير العام للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري 2011 وحتى الآن
 - ممثل شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
 - ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية في عضوية مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية

منذر نعمان فايز أبو عوض

نائب المدير العام
 أمين سر مجلس الإدارة

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

ت	اسم المساهم	2011		2010	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م.	34,646,594	37.86	34,646,594	37.86
2	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	18,525,358	20.25	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	5,100,000	5.57

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، فمن الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضاً تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- تمتلك الشركة استثمارات في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة ودولة الكويت.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

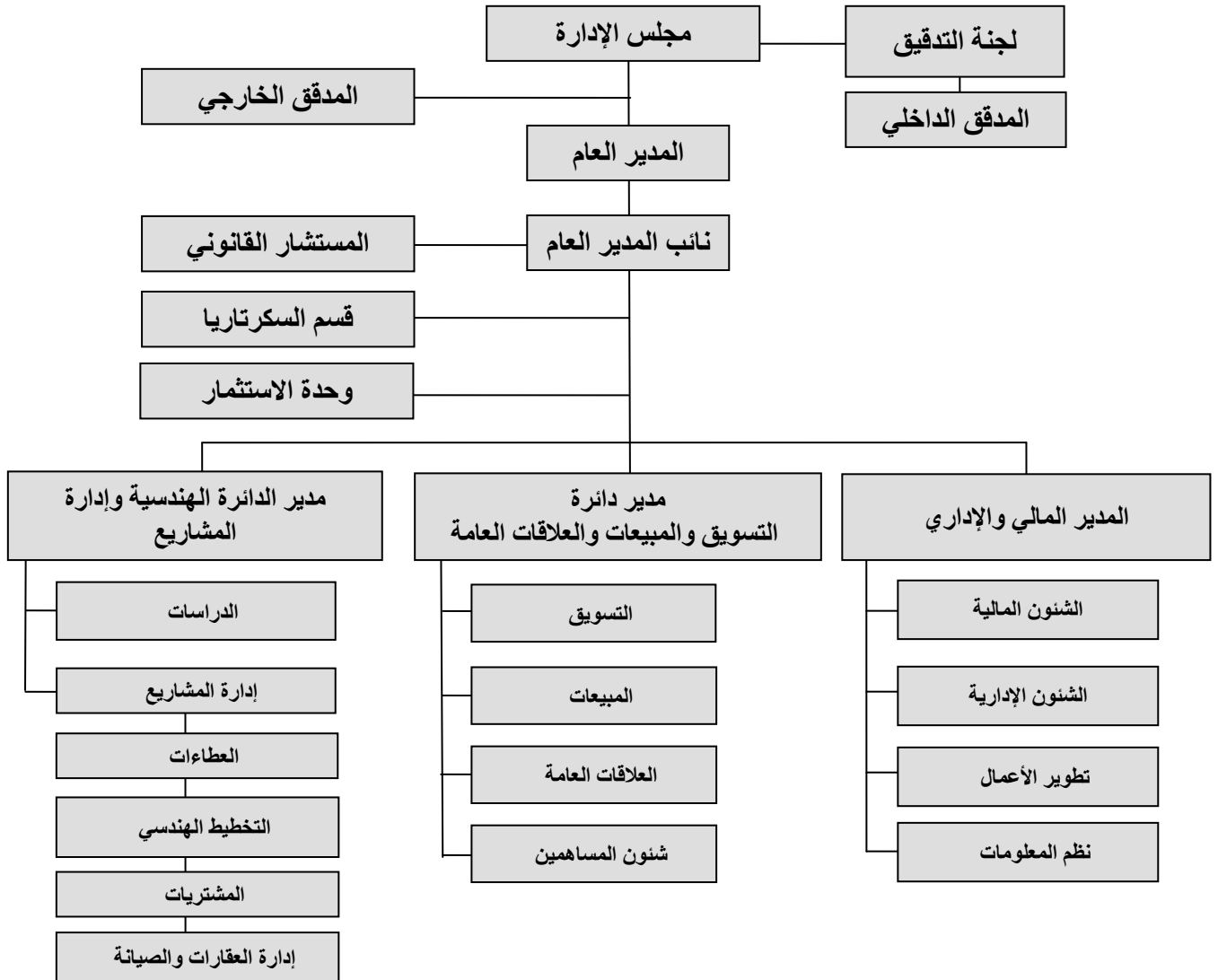
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

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

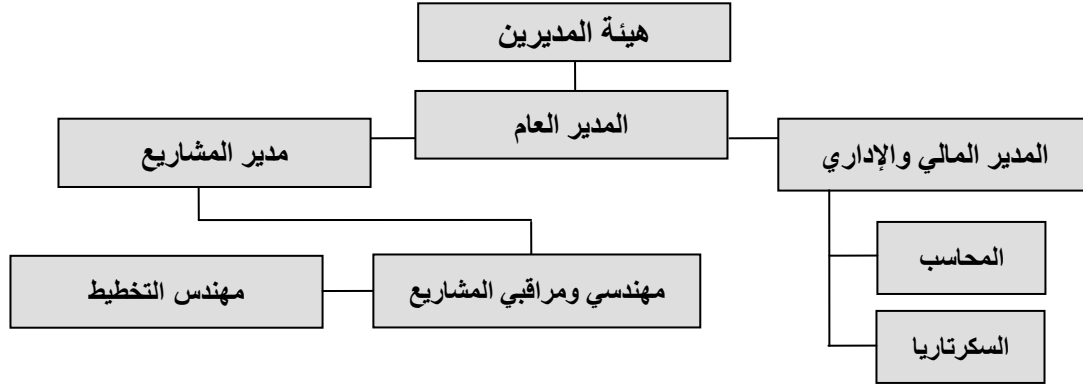
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- 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.

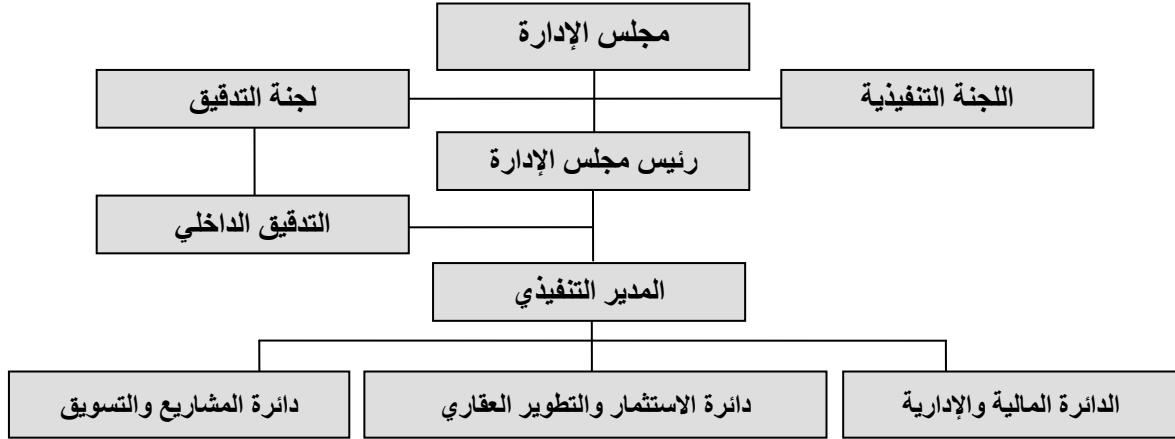
9.أ.1. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



9.أ.2. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة: شركة إيوان للأعمار



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



9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	0	0	0	0	0
ماجستير	0	0	0	0	0
دبلوم عالي	0	0	0	0	0
بكالوريوس	5	1	0	3	0
دبلوم	3	1	0	0	0
ثانوية عامة	2	0	0	0	0
أقل من ثانوية عامة	3	2	1	0	0
الإجمالي	13	4	1	3	0

9.ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2011.

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- تحقيق إيرادات تشغيلية إجمالية بقيمة (4,974,349) دينار وبصافي إيراد تشغيلي بلغ (1,929,079).
- ارتفاع صافي الإيراد التشغيلي عن العام 2010 بنسبة بلغت (6 %).
- تراجع قيمة الخسائر في العام 2011 بنسبة بلغت (65 %) عن العام السابق 2010.
- تبلغ قيمة الخسائر غير المتحققة (578,217) دينار أي ما نسبة 21 % من إجمالي الخسائر .
- انخفاض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت (5.32 %).

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

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

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

السنة المالية	2007	2008	2009	2010	2011
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(1,298,405)	(8,273,901)	(15,514,913)	(6,838,958)	(2,324,517)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسلة	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	46,881,948	124,113,797	112,093,997	102,544,712	99,345,477
سعر الورقة المالية	1.680	0.570	0.430	0.340	0.210

* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2011 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2011	2010
نسبة التداول	1.45	1.57
نسبة العائد على الأصول	-1.54%	-4.26%
نسبة العائد على حقوق المساهمين	-2.34%	-6.67%
حصة السهم من الربح (الخسارة)	(0.027)	(0.079)
الالتزامات إلى حقوق الملكية	49.40%	50.36%
معدل المديونية	33.96%	34.73%
قيمة السهم الدفترية	1.086	1.121

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

1. استمرار العمل على إدارة موارد وأصول الشركة والشركات التابعة وتعظيم قيمها وعرض المناسب منها للاستثمار أو البيع بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.
2. استمرار العمل على تخفيض مديونية الشركة.
3. الاستمرار في وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة وتحقيقها لأفضل النتائج ضمن المعطيات الحالية للسوق العقاري الأردني.
4. استمرار العمل لتوفير أدوات تمويل غير تقليدية للشركة مثل رفع رأسمال الشركة أو إصدار سندات قابلة للتحويل إلى أسهم وكذلك مراجعة موجودات ومطلوبات الشركة وإعادة هيكلتها بما يتلاءم مع وضع الشركة ومصلحة مساهميها.
5. متابعة دراسة الخيارات المتاحة أمام الشركة لدمج الأعمال بين الشركة والشركات التابعة و/ أو الحليفة بما فيها خيار الاندماج القانوني.

16. أتعاب التدقيق للعام 2011 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	10,440
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,700
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	1,450
شركتي إيوان للإعمار والاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	3,480

17.أ.أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2011/04/25

عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة		2011		الجنسية	المنصب	الاسم
النسبة	العدد	النسبة	العدد			
37.8 %	34,646,594	37.8 %	34,646,594	الأردنية	رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
0	0	0	0	الأردنية	ممثل رئيس مجلس	معن علي محمد السحيمات
0.005 %	5,000	0.005 %	5,000	الأردنية	نائب رئيس المجلس	شركة الوجه العقاري الاستثماري
0	0	0.01 %	9,500	الأردنية	ممثل نائب رئيس المجلس	نايل محمد حمد الزعبي
20.25 %	18,525,358	20.25 %	18,525,358	البحرينية	عضو	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو
0	0	0	0	اللبنانية	ممثل عضو	عبد الحميد محمد ديب محرز
0.005 %	5,100	0.005 %	5,100	الأردنية	عضو	شركة البادية للأبراج العقارية
0	0	0	0	السعودية	ممثل عضو	عثمان بن محمد بن عمر بافقيه
0.005 %	5,100	0.005 %	5,100	الأردنية	عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية
0	0	0	0	الأردنية	ممثل عضو	فايز محمد عطوي السحيمات
0.08 %	75,000	0.08 %	73,000	الأردنية	عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية
0	0	0	0	الأردنية	ممثل عضو	بكر صديق عمر أبو سيدو
0	0	0.005 %	5,000	الأردنية	عضو	سالم أحمد جميل الخزاعلة
0.05 %	45,000	0.08 %	75,000	الأردنية	عضو	محمد محمود خليل الذنيبات
0	0	0.01 %	10,000	الأردنية	عضو	عمار وائل عزت السجدي

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

اسم العضو	المنصب	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	
				2010	2011
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	الرئيس	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	الأردنية	5,000	5,000
		شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	الأردنية	5,100	5,100
		شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	5,100	5,100
		الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م	الأردنية	10,000	10,000
		شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م	الأردنية	5,000	5,000
		شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م	الأردنية	7,000,000	7,000,000
		شركة اجرة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة الديومة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة المكنان للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة تل القمر للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة المرفق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة السكة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
		شركة المسرة للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	0	0
شركة الوجه العقاري الاستثماري	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	عضو	شركة المنارة للتأمين	الأردنية	0	0
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
شركة أسرار للاستثمارات العقارية	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
محمد محمود خليل الذنبيات	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			
عمار وائل عزت السجدي	عضو	لا يوجد شركات مسيطر عليها			

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

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم شخصيا		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبلهم	
			2010	2011	2010	2011
المنصب شاغر	المدير العام	-	0	0	0	0
منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام أمين سر مجلس الإدارة	الأردنية	0	0	0	0

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

17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة والأولاد القصر فقط)

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

18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات (مدفوع)	بدل التنقلات (مستحق)	المكافأة السنوية	بدلات السفر	المجموع
معن علي محمد السحيمات	الرئيس	0	1,900	900	0	0	2,800
نايل محمد حمد الزعبي	نائب الرئيس	0	1,900	900	0	0	2,800
عمار وائل عزت السجدي	عضو	0	1,200	1,000	0	0	2,200
سالم احمد جميل الخزاعله	عضو	0	1,900	900	0	0	2,800
محمد محمود خليل الذنيبات	عضو	0	1,300	1,000	0	0	2,300
عبد الحميد محمد ديب محرز	عضو	0	600	900	0	0	1,500
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	عضو	0	900	900	0	0	1,800
فايز محمد عطوي السحيمات	عضو	0	600	0	0	0	600
بكر صديق عمر أبو سيدو	عضو	0	0	300	0	0	300
عاكف رفيق محمد طنبور	عضو حتى 2011/04/25	0	400	0	0	0	400
علي سهيل الشنطي	عضو حتى 2011/04/25	0	300	0	0	0	300
رمزي رضوان درويش	عضو حتى 2011/04/25	0	400	0	0	0	400
ديما عبد القادر عبد الحكيم الدويك	عضو حتى 2011/04/25	0	300	0	0	0	300
فراس محمد حسن الصيفي	عضو حتى 2011/09/15	0	1,000	0	0	0	1,000
المجموع		0	12,700	6,800	0	0	19,500

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	المكافأة السنوية	بدلات السفر	البدلات الأخرى	المجموع
المنصب شاغر	المدير العام	0	0	0	0	0
منذر نعمان فايز أبو عوض	نائب المدير العام أمين سر مجلس الإدارة	51,063	0	900	3,600	55,563

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ستة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2011.

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

21. العقود والمشاريع والارتباطات 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 ولمزيد من الإيضاح يبين الجدول التالي طبيعة العلاقة والتعامل.

أسم الجهة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	شركة تابعة	تمويل
شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية	شركة تابعة	تمويل
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	شركة تابعة	تمويل
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	تمويل
شركة دغلييب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة تابعة	تمويل
شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة المكنان للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الظاهر للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
الشركة الاستثمارية المنبثقة ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	تمويل
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية	شركة زميلة	تمويل
شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمار م.ع	شركة شقيقة	معاملات تجارية
شركة القدس للاستثمارات العقارية	شركة زميلة	معاملات تجارية
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية	رئيس مجلس الادارة	معاملات تجارية

• 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 وفي المجتمع المحلي

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

مشاريع الشركة

مشروع طارق

- تم بيع (11) قطعة سكنية بمتوسط سعر (107) دينار/م².
- تم بيع (3) قطع تجارية بمتوسط سعر (223) دينار/م².
- سيجري العمل على استكمال تسويق باقي قطع المشروع خلال العام 2012.

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- تم تصميم المشروع على قطعة الأرض رقم (2411) حوض (16) وادي السير والواقعة في منطقة دير غبار المطلة على شارع المطار والتي تبلغ مساحتها (13,660) م² لعرضه كفرصة استثمارية لمشروع متعدد الاستعمالات بمساحة بناء تبلغ حوالي (70,000) م².

مشروع جحرا - 323

- تم تصميم المشروع على قطعة الأرض رقم (323) حوض (20) وادي السير والمطلّة على شارع المطار والتي تبلغ مساحتها (31,639) م² لعرضه كفرصة استثمارية لمشروع متعدد الاستعمالات بمساحة بناء تبلغ حوالي (215,000) م².

مشروع سويمة

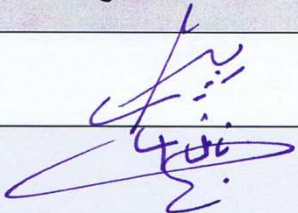
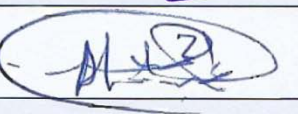
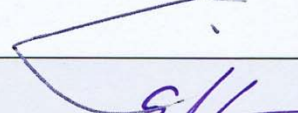
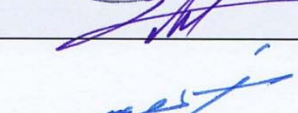
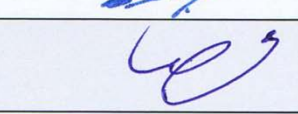
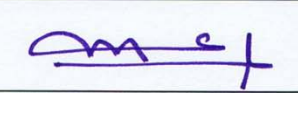
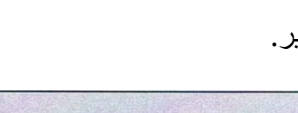
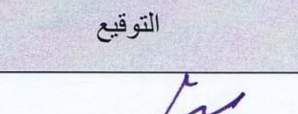
- حصلت الشركة على موافقة سلطة وادي الأردن على إفراز أراضي المشروع والبالغة إجمالي مساحتها 283,603 م² المملوكة من قبل شركة دارة عمان "شركة تابعة" إلى قطع صغيرة بمساحة 2,000 م².
- تم استكمال إجراءات الإفراز في دائرة الأراضي والمساحة ويجري العمل على الحصول على موافقة سلطة وادي الأردن النهائية على الإفراز.
- يجري العمل على إعداد خطة تسويقية للمشروع مشفوعة بدراسة للسوق تحدد أسعار البيع والآليات المناسبة للتسويق.

شركة إيوان للإعمار

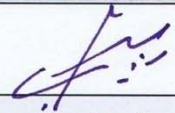
- تم استكمال بيع جميع الشقق في مشروع الرابية (1356).
- تم الانتهاء من أعمال التشطيب في مشروع دير غبار (1882) وبيع (8) شقق من أصل (9) شقق.
- تم استكمال معظم أعمال التشطيبات في مشروع دير غبار (1883) وبيع (6) شقق من أصل (9) شقق.

• الإقرارات

- 1 - يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2012).
- 2 - يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
معن علي محمد السحيمات	ممثل / رئيس مجلس الإدارة	
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل / نائب رئيس مجلس الإدارة	
عبد الحميد محمد ديب محرز	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
فايز محمد عطوي السحيمات	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
بكر صديق عمر أبو سيدو	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو مجلس الإدارة	
محمد محمود خليل الذنبيات	عضو مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	عضو مجلس الإدارة	

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

الاسم	المنصب	التوقيع
معن علي محمد السحيمات	ممثل / رئيس مجلس الإدارة	
منذر نعمان فايز أبو عوض	نائب المدير العام	

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية (العامة والأمرة) وبجميع 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 وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.		*		يتم الاستناد إلى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبهما والإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.		*		سيتم تعديل النظام خلال العام 2012 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 ويجري العمل على إعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2012 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 بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز والمكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية. وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام خلال عام 2012.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.		*		ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2012 من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.		*		ستقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام 2012 بوضع إجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي		*		جاري العمل على إعداد السياسة.

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.		*	جاري العمل على إعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*	يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير مدققي الحسابات المستقلين
- ٣ - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
- ٤ - بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
- ٥ - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
- ٧ - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
- ٨ - ٢٦ - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة 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 ٢٠١١ 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 إلى 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 بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى 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 إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى 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 بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أساس الرأي المتحفظ

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء إختبار 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.

الرأي المتحفظ

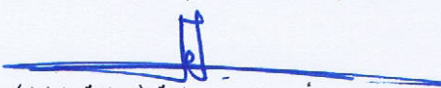
باستثناء تأثير ما هو مشار إليه في فقرة أساس الرأي المتحفظ، في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى إحدى الشركات التابعة مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٥,١٥٦,٤٨١ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.
٢. تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مبلغ ١,٥٨١,٩٩٢ دينار يمثل ذمم وإستثمار في شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي، إن 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

تحفظت الشركة بقبول 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 أساس الرأي المتحفظ.


أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائنت ثورنتون)



المحليون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٢٦ شباط ٢٠١٢

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١ كانون الثاني ٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	إيضاح	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
٧٢,٤٤٧,٥٣١	٦٩,٣٨٢,٤٠٦	٦٨,٩٧٨,٨٩٢	٤	إستثمارات عقارية
٤٣٥,٥١٠	٣٧٨,٦٧٤	٣١٣,٣٧٨	٥	ممتلكات ومعدات
٣,٦٦٧,٧٠٢	٤,٠٧٢,٥٠٢	٤,١٨٩,٨٩٨	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
—	—	٣,٣٩٤,٤٨٣	٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٦,١٦٧,١٨٧	٤,٣٨٢,٢٣٢	—	٨	موجودات مالية متوفرة للبيع
٥,٠٨٥,٨٧٢	٥,٢٨٧,٧٦٩	٣,٢٧٧,٨٧٤	٩	إستثمارات في شركات زميلة
١٤,٥٩٠,٠٥٤	١٤,١٥٠,٦٠١	١٤,١٠٦,٩٥١	٣٠	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	١٠	التشيرة
١٤٧,٦٧٦,٠٤٠	١٤٢,٩٣٦,٣٦٨	١٣٩,٥٤٣,٦٦٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
				الموجودات المتداولة
٤,١٥٨,٨٥٦	٢,٤٠٧,٧٢١	٥,١٥٦,٤٨١	١١	عقارات تحت التطوير
٣١,٥٥١,٢١١	٣١,٣١٢,٨٨٦	٢٧,٧٣٠,٥٦٠	١٢	عقارات جاهزة للبيع
١٣٠,١٨٣	١٣١,٠٩١	١٠٣,٣٠٧	١٣	أرصدة مدينة أخرى
٦٦٧,٨٥٦	٧٩٢,٣٤٠	٤٧٦,٤٧٨	١٤	ذمم مدينة
٣٤٩,٧٨٣	٣٥٤,٧٨٣	٣٥٤,٧٨٣	٣٠	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
—	—	١,٧٧٩,١٨٤	١٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٥,١٣٠,٧٥٦	٢,٣٦٣,٧٤٤	—	١٦	موجودات مالية للمتاجرة
٢,٢١٩,٩٥٦	١,٩٠٨,٣٥٢	١,٨٢٠,٨٧٩	١٧	النقد وما في حكمه
٤٤,٢٠٨,٦٠١	٣٩,٢٧٠,٩١٧	٣٧,٤٢١,٦٧٢		مجموع الموجودات المتداولة
١٩١,٨٨٤,٦٤١	١٨٢,٢٠٧,٢٨٥	١٧٦,٩٦٥,٣٣٢		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
			١٨	حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠		علاوة إصدار
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١	٣١,٦٧١		احتياطي إجباري
(٢,٩٩٧,٩٣٧)	(٢,٩٣٤,٠٤٤)	(٢,٩٣٢,٩١٠)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٢٩٢,٢٥٠)	(١,٠٠٣,٧٧٣)	(١,٨٩٦,١٥٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٣٤,٢٠٨,٤٢٣)	(٤١,٠٧٤,١٤٢)	(٤٣,٣٨٢,١٢٥)		خسائر متركمة
١٠٩,٠٥٨,٠٦١	١٠٢,٥٤٤,٧١٢	٩٩,٣٤٥,٤٧٧		مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٩,٤٦٣,٥٧٠	١٨,٦٣٢,٤٦٧	١٧,٩٧١,١٩٦		حقوق غير المسيطرين
١٢٨,٥٢١,٦٣١	١٢١,١٧٧,١٧٩	١١٧,٣١٦,٦٧٣		مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات غير المتداولة
٣٥,٠٠٨,٦٤٦	٣٦,٠٩٢,٤٢٥	٣٣,٨٢٥,٥٧٠	١٩	تسهيلات بنكية طويلة الأجل
				المطلوبات المتداولة
٩,٨٣٥,٣٤٠	٥,٩٩٢,٤٣١	٦,٠١٨,٣٤٥	١٩	تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
٢٣٥,٦٤٥	٢٣٩,٧٥٥	٥٦٠,٧٦٦		ذمم دائنة
١٣,٨٦٠,٥٦٧	١٣,٧٣٩,٩٤٦	١٢,٧٢١,٧٣٩	٣٠	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٥٤,٣٨٢	١,١٢١,٩٥٥	٢,٦٠٩,٩٢٤	٢٠	إيرادات مقبوضة مقدماً
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	٢١	مخصص التزامات محتملة
٦٥٢,١٣٤	٦٢٧,٢٩٨	٦٩٦,٠١٩	٢٢	أرصدة دائنة أخرى
٢٨,٣٥٤,٣٦٤	٢٤,٩٣٧,٦٨١	٢٥,٨٢٣,٠٨٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٣,٣٦٣,٠١٠	٦١,٠٣٠,١٠٦	٥٩,٦٤٨,٦٥٩		مجموع المطلوبات
١٩١,٨٨٤,٦٤١	١٨٢,٢٠٧,٢٨٥	١٧٦,٩٦٥,٣٣٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	إيضاح	
١,٤٠٩,٢٩٣	١,٥١٧,٢٧١	٢٣	صافي إيرادات المجمعات التجارية
٣٦٠,٧٥١	٤١١,٨٠٧	٢٥	صافي أرباح بيع عقارات وأراضي
٤٦,٢٤٢	—		صافي إيرادات استشارات هندسية
١١٤,٥٤٩	—		أرباح بيع موجودات مالية
(٣٩٢,٨٦٥)	(٥٧٨,٢١٧)		فروقات تقييم موجودات مالية
(٣٥٢,٣٩١)	(٨١,٤٦٤)		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
—	٥٩٨,٧٣٦		أرباح بيع شركات زميلة
(٢,٢٧٧,٧٩١)	—		خسارة تدني استثمارات عقارية
(٣٩٩,٩٥٠)	—		خسارة تدني عقارات جاهزة للبيع
(١,٣١٦,٤٣٤)	—		خسارة تدني موجودات مالية متوفرة للبيع
(٧٢٦,٦٠٢)	(٧٩٢,٥٣١)	٢٦	مصاريف إدارية
(٤,٣٤٧,٠٤٤)	(٣,٩٨١,٣١٣)		مصاريف تمويل
١٢٦,٦٢٩	١٧٧,٥٧٢	٢٧	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٧,٧٥٥,٦١٣)	(٢,٧٢٨,١٣٩)		خسارة السنة
وتعود إلى:			
(٦,٨٣٨,٩٥٨)	(٢,٣٢٤,٥١٧)		مساهمي الشركة
(٩١٦,٦٥٥)	(٤٠٣,٦٢٢)		حقوق غير المسيطرين
(٧,٧٥٥,٦١٣)	(٢,٧٢٨,١٣٩)		المجموع
(٠,٠٧٩)	(٠,٠٢٧)	٢٨	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١
(٧,٧٥٥,٦١٣)	(٢,٧٢٨,١٣٩)
—	(٩٢٤,٩٢٤)
٢٢٦,٦٨٩	—
١٤٦,٥٦٠	(٢٠٧,٩٢٠)
<u>(٧,٣٨٢,٣٦٤)</u>	<u>(٣,٨٦٠,٩٨٣)</u>
(٦,٥٥٠,٤٨١)	(٣,١٩٩,٩٠٨)
(٨٣١,٨٨٣)	(٦٦١,٠٧٥)
<u>(٧,٣٨٢,٣٦٤)</u>	<u>(٣,٨٦٠,٩٨٣)</u>

خسارة السنة

بنود الدخل الشامل الاخرى:

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع

حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:

مساهمي الشركة

حقوق غير المسيطرين

المجموع

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر مترتبة	التغير التراكمي في القيمة العادلة للموجودات المالية	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إجمالي	علاقه إصدار	رأس المال المدفوع
١٢١,١٧٧,١٧٩	١٨,٦٣٢,٤٢٧	١٠٢,٥٤٤,٧١٢	(٤١,٠٧٤,١١٢)	(١,٠٠٢,٧٧٣)	(٢,٩٣٤,٠٤٤)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(٣,٨٦٠,٩٨٣)	(٦٦١,٠٧٥)	(٣,١٩٩,٠٠٨)	(٦,٣٢٤,٥١٧)	(٨٧٥,٣٩١)	-	-	-	-
-	-	-	١٦,٩٩٥	(١٦,٩٩٥)	-	-	-	-
٤٧٧	(١٩٦)	٢٨١	(٤٦١)	-	١,١٣٤	-	-	-
١١٧,٣١٦,١٧٣	١٧,٩٧١,١٩٦	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	(٤٣,٣٨٢,١٥٥)	(١,٨٩٦,١٥٩)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
١٣١,٥٥٧,٥١٧	١٩,٤٦٣,٥٧٠	١١٢,٠٩٣,٩٩٧	(٣١,١٧٢,٤٨٧)	(١,٢٩٢,٢٥٠)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(٢,٠٣٥,٩٣٦)	-	(٢,٠٣٥,٩٣٦)	(٢,٠٣٥,٩٣٦)	-	-	-	-	-
١٣٨,٥٢١,٦٣١	١٩,٤٦٣,٥٧٠	١٠٩,٠٥٨,٠٦١	(٣٤,٢٠٨,٤٢٣)	(١,٢٩٢,٢٥٠)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(٧,٣٨٢,٣٦٤)	(٨٣١,٨٨٢)	(٦,٥٥٠,٤٨١)	(٦,٨٣٨,٩٥٨)	٢٨٨,٤٧٧	-	-	-	-
١٢,١٤٢	١٢,١٤٢	-	-	-	-	-	-	-
٢٥,٧٧٠	(١١,٣٦١)	٣٧,١٣٢	(٢٦,٧٦١)	-	٢٢,٨٩٣	-	-	-
١٢١,١٧٧,١٧٩	١٨,٦٣٢,٤٢٧	١٠٢,٥٤٤,٧١٢	(٤١,٠٧٤,١١٢)	(١,٠٠٢,٧٧٣)	(٢,٩٣٤,٠٤٤)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١

نثر ثبات عمليه بيع لسم شركة قطر الأولي حسب إشعار شركة بيت الإستثمار المالي

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١ (معدل)

إجمالي الدخل للشامل للسنة

حقوق غير المسيطرين

ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/٢

* لا تتضمن الخسائر المترتبة للشركة كما في نهاية عام ٢٠١١ أية أرباح تقييم غير متحققة تخص الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٦,٨٣٨,٩٥٨)	(٢,٣٢٤,٥١٧)	خسارة السنة
٤٧٤,٢٠٩	٤٣٨,٠١٩	استهلاكات
٣٩٢,٨٦٥	٥٧٨,٢١٧	فروقات تقييم موجودات مالية
٣٥٢,٣٩١	٨١,٤٦٤	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
—	(٥٩٨,٧٣٦)	أرباح بيع شركات زميلة
(٢٩,٩٦٤)	٧٨,١٩٧	(رد) مخصص تدني الذمم المدينة
(٣٤,٥٧٣)	(١١٧,٣٩٧)	فروقات تقييم عملة
١,٣١٦,٤٣٤	—	خسارة تدني موجودات مالية متوفرة للبيع
٢,٦٧٧,٧٤١	—	خسائر تدني استثمارات عقارية وعقارات جاهزة للبيع
		التغير في رأس المال العامل
(٩٤,٥٢٠)	٢٣٧,٦٦٥	ذمم مدينة
—	٦,٣٤٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,٠٠٣,٩٢٠	—	موجودات مالية للمتاجرة
٣١٣,٨٣٢	(٩٧٤,٥٥٧)	ذمم جهات ذات علاقة
(٩٠٨)	٢٧,٧٨٤	أرصدة مدينة أخرى
(٢٤,٨٣٦)	٦٨,٧٢١	أرصدة دائنة أخرى
١,٧٥١,١٣٥	(٢,٧٤٨,٧٦٠)	عقارات تحت التطوير
٤,١١٠	٣٢١,٠١١	ذمم دائنة
٥٦٧,٥٧٣	١,٤٨٧,٩٦٩	إيرادات مقبوضة مقدما
(١٦١,٦٢٥)	٣,٥٨٢,٣٢٦	عقارات جاهزة للبيع
٢,٦٦٨,٨٢٦	١٤٣,٧٥٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
—	٣٢٠,٢٧٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٦١٣,٢٩٢	—	موجودات مالية متوفرة للبيع
٣٦٧,٨٠٨	١٧,٣٦٠	استثمارات عقارية
٢,١٥٣	١٣,٤٣١	ممتلكات ومعدات
(٤١٠,٥٨٢)	٢,٣١٩,٢٤٧	المتحصل من بيع شركات زميلة
٥٧٢,٦٧١	٢,٦٧٠,٣١٦	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٢,٧٥٩,١٣٠)	(٢,٢٤٠,٩٤١)	تسهيلات بنكية
(٨١٩,٧٤١)	(٦٦١,٠٧٥)	حقوق غير المسيطرين
٢٥,٧٧٠	٤٧٧	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(٣,٥٥٣,١٠١)	(٢,٩٠١,٥٣٩)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٣١١,٦٠٤)	(٨٧,٤٧٣)	التغير في النقد وما في حكمه
٢,٢١٩,٩٥٦	١,٩٠٨,٣٥٢	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٩٠٨,٣٥٢	١,٨٢٠,٨٧٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (١) لسنة ١٩٨٩. وسجلت في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت الرقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية 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 ٢٦ شباط ٢٠١٢، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. التغيير في السياسات المحاسبية

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية، ووفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار، وعليه لم يتم تعديل أرقام المقارنة للسنة السابقة.

وفيما يلي تصنيف وقياس الموجودات المالية حسب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩):

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

- يتضمن هذا البند الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف الى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.
- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً علاوة أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.
- يتم قيد التدني في قيمة هذه الموجودات والذي يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي في بيان الدخل.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

- يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل.
- يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

- يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.
 - يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.
 - يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل.
- هذا ويبين الجدول التالي أثر التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على الحسابات ذات العلاقة:

القيمة المسجلة		التصنيف	
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)	معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)	معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)
٢,٣٦٣,٧٤٤	٢,٣٦٣,٧٤٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	موجودات مالية للمتاجرة
٤,٣٨٢,٢٣٢	٤,٣٨٢,٢٣٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	موجودات مالية متوفرة للبيع
٤,٠٧٢,٥٠٢	٤,٠٧٢,٥٠٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١,٠٠٣,٧٧٣)	(١,٠٠٣,٧٧٣)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤١,٠٧٤,١٤٢)	(٤١,٠٧٤,١٤٢)	خسائر متراكمة	خسائر متراكمة

٣ . 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 التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩).

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة 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 ٢٠١١ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار	موضوع التعديل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	قياس وتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الافصاح عن الجهات ذات العلاقة	تعريف الجهات ذات العلاقة

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١١، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠)	البيانات المالية الموحدة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١)	العمليات المشتركة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢)	الافصاح حول الاستثمار في الشركات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣)	قياس القيمة العادلة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣

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 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 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	١٠٠%	١٠٠,٠٠٠	إيوان للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	١٠٠%	١,٠٠٠	إيوان للاستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	١٠٠%	٣٠,٠٠٠	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	٨٣%	٣٠,٠٠٠	دائرة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	٩,٩٩٦,٠٨٢	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٥٢%	٣٠,٠٠٠	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٤٣%	٣٠,٠٠٠	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	١٠,٠٠٠	الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	٧٠٠,٠٠٠	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% 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. ان 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 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 الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد.

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 خصما من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

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.

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر 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 جاهزا للبيع.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيرا فعالا على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافا إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل 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 موجودات ومطلوبات الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة كما بتاريخ التملك.

الشهرة

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

يتم إجراء اختبار تدني قيمة 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 الموحد.

الاستثمارات العقارية بالتكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الممتلكات والمعدات

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

مكاتب الشركة	٢٪
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠-٢٠٪
وسائط نقل	١٥٪
أخرى	٩-٢٠٪

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 الموحد.

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

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

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

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل 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.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم 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 الموحدة 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 انتقال 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 إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية والمعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

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

٤ . استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	الكلفة:
٧٣,٣٣٤,١٦٧	٢٦,٩٣٦,٦٩٧	٤٦,٣٩٧,٤٧٠	الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
٦٤,٧٢١	—	٦٤,٧٢١	إضافات
(٩٣,٥٥٠)	(٩٣,٥٥٠)	—	بيع استثمارات عقارية
٧٣,٣٠٥,٣٣٨	٢٦,٨٤٣,١٤٧	٤٦,٤٦٢,١٩١	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٣,٩٥١,٧٦١	٣,٩٥١,٧٦١	—	الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني:
٣٨٦,١٥٤	٣٨٦,١٥٤	—	الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
(١١,٤٦٩)	(١١,٤٦٩)	—	إستهلاك السنة
٤,٣٢٦,٤٤٦	٤,٣٢٦,٤٤٦	—	بيع إستثمارات عقارية
٦٨,٩٧٨,٨٩٢	٢٢,٥١٦,٧٠١	٤٦,٤٦٢,١٩١	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٧٣,٧٢٨,٨٧٤	٢٧,١٩٨,٥٩٠	٤٦,٥٣٠,٢٨٤	الكلفة:
١,١٧٩	—	١,١٧٩	الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
(٣٩٥,٨٨٦)	(٢٦١,٨٩٣)	(١٣٣,٩٩٣)	إضافات
٧٣,٣٣٤,١٦٧	٢٦,٩٣٦,٦٩٧	٤٦,٣٩٧,٤٧٠	بيع استثمارات عقارية
١,٢٨١,٣٤٣	١,٢٨١,٣٤٣	—	الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١
٤١٩,٥٢٦	٤١٩,٥٢٦	—	إستهلاك السنة
٢,٢٧٧,٧٩١	٢,٢٧٧,٧٩١	—	خسائر تدني
(٢٦,٨٩٩)	(٢٦,٨٩٩)	—	بيع إستثمارات عقارية
٣,٩٥١,٧٦١	٣,٩٥١,٧٦١	—	الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١
٦٩,٣٨٢,٤٠٦	٢٢,٩٨٤,٩٣٦	٤٦,٣٩٧,٤٧٠	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١

- يتضمن هذا البند مبنى غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية ٢٠,٤٤٠,٠٥١ 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 ١٢,٧٦٩,٣٥٠ 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.

٥ . ممتلكات ومعدات

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب الشركة	الكلفة:
٦٤٧,٦٢٢	١٠١,٥٣٦	١٦٣,٩٧٥	١٥١,٤٧٢	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠١١/١
١,٠٧٧	—	—	١,٠٧٧	—	إضافات
(٣٠,٥٥٣)	(١٧,٨٧٤)	—	(١٢,٦٧٩)	—	استيعادات
٦١٨,١٤٦	٨٣,٦٦٢	١٦٣,٩٧٥	١٣٩,٨٧٠	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٢٦٨,٩٤٨	٦٤,٧١٦	٨٥,١١٠	٩٩,١٩٤	١٩,٩٢٨	الاستهلاك المتراكم:
٥١,٨٦٥	١١,٣٧٥	١٧,٩٦٠	١٧,٩٢٤	٤,٦٠٦	الرصيد كما في ٢٠١١/١
(١٦,٠٤٥)	(١٠,٢٣٧)	—	(٥,٨٠٨)	—	استهلاك السنة
٣٠٤,٧٦٨	٦٥,٨٥٤	١٠٣,٠٧٠	١١١,٣١٠	٢٤,٥٣٤	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٣١٣,٣٧٨	١٧,٨٠٨	٦٠,٩٠٥	٢٨,٥٦٠	٢٠٦,١٠٥	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٦٥٩,٢٧١	١٠٤,٦٤٨	١٧٤,٠٤٧	١٤٩,٩٣٧	٢٣٠,٦٣٩	الكلفة:
١,٥٣٥	—	—	١,٥٣٥	—	الرصيد كما في ٢٠١٠/١
(١٣,١٨٤)	(٣,١١٢)	(١٠,٠٧٢)	—	—	إضافات
٦٤٧,٦٢٢	١٠١,٥٣٦	١٦٣,٩٧٥	١٥١,٤٧٢	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١
٢٢٣,٧٦١	٥٣,٩٢٢	٧٤,٢٤٢	٨٠,٢٧٥	١٥,٣٢٢	الاستهلاك المتراكم:
٥٤,٦٨٣	١٢,٤٤٣	١٨,٧١٥	١٨,٩١٩	٤,٦٠٦	الرصيد كما في ٢٠١٠/١
(٩,٤٩٦)	(١,٦٤٩)	(٧,٨٤٧)	—	—	استهلاك السنة
٢٦٨,٩٤٨	٦٤,٧١٦	٨٥,١١٠	٩٩,١٩٤	١٩,٩٢٨	الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١
٣٧٨,٦٧٤	٣٦,٨٢٠	٧٨,٨٦٥	٥٢,٢٧٨	٢١٠,٧١١	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١

٦ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
٤,٠٧٢,٥٠٢	٤,١٨٩,٨٩٨	

٧ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١٠	٢٠١١	أسهم مدرجة في بورصة عمان للاوراق المالية
—	١,٣٠٠,٤١٣	أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
—	٢٠,٢٢٠	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
—	٢٥٠,٠٠٠	صندوق استثمار مشترك (خارج الأردن)
—	١,٨٢٣,٨٥٠	
—	٣,٣٩٤,٤٨٣	

— تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالتكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.

— تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٦٩٥,٦٠٠) دينار.

٨ . موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠١٠	٢٠١١	
٢,٢٨٧,٩٨٢	—	أسهم مدرجة في بورصة عمان للاوراق المالية
٢٠,٤٠٠	—	اسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
٢٥٠,٠٠٠	—	أسهم غير مدرجة في اسواق مالية (داخل الأردن)
١,٨٢٣,٨٥٠	—	صندوق استثمار مشترك (خارج الأردن)
٤,٣٨٢,٢٣٢	—	

٩ . استثمارات في شركات زميلة

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

القيمة السوقية	الرصيد في نهاية السنة	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الحصة من نتائج الأعمال	إضافات (إستبعادات)	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
غير مدرجة	١٢,٥٧٢	—	(١٦١)	—	١٢,٧٢٣	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية
غير مدرجة	١٢,٧٢٠	—	—	—	١٢,٧٢٠	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية
غير مدرجة	١٢,٧٥٠	—	(١٤)	—	١٢,٧٦٤	شركة واجبة عمان للمشاريع الإستثمارية
غير مدرجة	٨,٧٩٤	—	—	—	٨,٧٩٤	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية
غير مدرجة	٨,٣٤١	—	(٩١)	—	٨,٤٣٢	شركة جنة للإستثمارات
غير مدرجة	١	(٢١,٤٢٥)	(٩,٣٥٢)	٣٠,٧٧٧	١	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات
غير مدرجة	١٢,٦٦٤	—	—	—	١٢,٦٦٤	شركة المكان للإستثمارات العقارية
غير مدرجة	١٣,٢٢١	—	—	—	١٣,٢٢١	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية
غير مدرجة	١,٩٠٢	—	—	—	١,٩٠٢	شركة أنسام للإستثمارات العقارية
غير مدرجة	٣,٥٥٣	—	(١٧٥)	—	٣,٧٢٨	شركة القليب للإستثمارات العقارية
١,٨٥٠,٢٦٦	١,٩٦٤,١٤٧	(١٨٢,٤٠٥)	(٥٠,٣١٧)	(٩٨٠,٢١٣)	٣,١٧٧,٠٨٢	شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م
غير مدرجة	—	—	(٢,٣٩٧)	(٧٨٨,٦١٧)	٧٩١,٠١٤	شركة الهضاب للإستثمارات السياحية والعقارية
غير مدرجة	١,٢٢٧,٢٠٩	—	(٥,٥٠٥)	—	١,٢٣٢,٧١٤	شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية
	٣,٢٧٧,٨٧٤	(٢٠٣,٨٣٠)	(٦٨,٠١٢)	(١,٧٣٨,٠٥٣)	٥,٢٨٧,٧٦٩	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٥٠	٢,٩٧٨,٠٦٤	٢,٩٥٢,٩١٧	—	(٣٢٣)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٥٠	٢,٥٤٢,١٢٠	٢,٥١٦,٦٧٩	—	—
شركة واجبة عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٥٠	٢٥,٥٠١	—	—	(٢٩)
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٣٥	١٠,٠٠٨,٦٢٨	٩,٩٨٣,١٦١	—	—
شركة جنة للإستثمارات	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٣,٧٢٦	٩,١٢٠,٢٢٨	٤٢٠	(٢٧١)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات	إستثمارات وتدريب	%٢٥	٥٢٣,٠٤٤	٢,٤٠٤,٥٥٦	—	(٢٤,١٠٨)
شركة المكان للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٤٧	٢,٧٦٥,٢٢٠	٢,٧٣٨,٤٢١	—	—
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٥٠	٢,٠٤٠,٢٩٩	٢,٠١٣,٨٥٩	—	—
شركة أنسام للإستثمارات العقارية	إستثماري	%١٩	٤,٩٥٣,٨٢٨	٤,٩٤٤,٠١٣	—	—
شركة القليب للإستثمارات العقارية	إستثماري	%١٤	٨,١٦٨,٧٥٧	٨,١٤٢,٥٣٥	—	—
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%٢٧,٤٥	١٢,٣٠٤,١١٤	٥,١٤٩,٢٧٨	٣,١٥٩,٧٢٨	(١٢٢,٢٧١)
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية	إستثمارات عقارية	%٢٥	٦,٩٥٥,٧١٦	٢,٠٤٦,٨٨٠	—	(٢٢,٠٢٠)
			٦٢,٤٠٩,٠١٧	٥٢,٠١٢,٥٢٧	٣,١٦٠,١٤٨	(١٦٩,٠٢٢)

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

١٠ . شهرة

لم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام ٢٠١١ والبالغة (٤٥,٢٨٢,١٨٤) دينار وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

١١ . عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند عقارات تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري مقابل إتفاقية مبرمة بين شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) والمؤسسة المذكورة.

١٢ . عقارات جاهزة للبيع

يوجد رهن عقاري على بعض الأراضي تبلغ قيمتها الدفترية ٥,٦٦٣,٠٤٧ دينار مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.

١٣ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
٦٥,٢١٢	٤١,٤٣٤	تأمينات مستردة
٢٤,٥١٥	٢٠,١٤٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٦,٢٨٤	٢٧,١٦٤	أمانات ضريبة الدخل
١٠,٤٥٤	٧,٧٠٦	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٤,٦٢٦	٦,٨٥٦	أخرى
١٣١,٠٩١	١٠٣,٣٠٧	

١٤ . ذمم مدينة

٢٠١٠	٢٠١١	
١٧٣,٩٧٧	١٧٣,٩٧٧	ذمم تخص بيع أراضي
٤٨٨,٠٨٢	٢٥٣,٢٥٧	شيكات برسم التحصيل
١٢٠,٠٧٦	١٥٠,٤٥٤	ذمم مستأجرين
١٤٧,٠٦٥	١١١,٠٧٢	أخرى
(١٣٦,٨٦٠)	(٢١٢,٢٨٢)	مخصص تدني الذمم المدينة
٧٩٢,٣٤٠	٤٧٦,٤٧٨	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
١٦٦,٨٢٤	١٣٦,٨٦٠	الرصيد في بداية العام
٤,٦٣٤	٧٨,١٩٧	إضافات
(٣٤,٥٩٨)	(٢,٧٧٥)	إستبعادات
١٣٦,٨٦٠	٢١٢,٢٨٢	

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

١٥ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١٠	٢٠١١	
—	١,٧٤٢,٦١١	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
—	٣٦,٥٧٣	أسهم مدرجة في أسواق مالية خارجية
—	١,٧٧٩,١٨٤	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام ٧٦٨,٥٢٧ دينار.

١٦ . موجودات مالية للمتاجرة

٢٠١٠	٢٠١١	
٢,٣١٨,٦٥٤	—	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
٤٥,٠٩٠	—	أسهم مدرجة في أسواق مالية خارجية
٢,٣٦٣,٧٤٤	—	

١٧ . النقد وما في حكمه

٢٠١٠	٢٠١١	
٥٠٠	٥٠٠	النقد في الصندوق
٩٤٢,٨٥٢	٧٧٤,٧٥٣	حسابات جارية لدى البنوك
٩٦٥,٠٠٠	١,٠٤٥,٦٢٦	ودائع لأجل لدى البنوك
١,٩٠٨,٣٥٢	١,٨٢٠,٨٧٩	

- تتضمن الحسابات الجارية والودائع تأمينات نقدية مقيدة السحب يبلغ رصيدها ١,٦٣٤,٦٧٦ دينار.
- تستحق الودائع لأجل لدى البنوك خلال فترة تتراوح من (١) الى (٩) أشهر وتستحق عليها فائدة سنوية بنسب تتراوح بين ٢,٥% و ٤,٢٥%.

١٨ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٩١,٥) مليون دينار أردني مقسم إلى (٩١,٥) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٥٦,٠٢٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم والبالغة دينار واحد.

إحتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% 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 المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل هذا البند التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل التي تمتلكها الشركة وشركاتها التابعة والزميلة.

حقوق غير المسيطرين

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

١٩ . تسهيلات بنكية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	القيمة المعادلة بالدينار	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	٩,٥%	٢٠١٢	١٥٥,١٣٧	١٥٥,١٣٧
قرض	دينار أردني	٨,٨٧٥%	٢٠١٥	١٠,٤٣٧,٠٠٠	١٠,٦٩٥,٨٥٢
قرض	دينار أردني	٩%	٢٠١٥	٩,٧٢٣,٠٠٠	١٠,٠١٣,٤٨٩
قرض	دينار أردني	١٠,٥%	٢٠١٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٧٣٣,٩٧٠
تأجير تمويلي	درهم إماراتي	٧,٥%	٢٠٢٣	١٣,٢٠١,٢٠٠	١٣,٢٠١,٢٠٠
قرض	دينار أردني	٨,٧٥%	٢٠١٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٤٤,٢٦٧
				٣٩,٥١٦,٣٣٧	٣٩,٨٤٣,٩١٥

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 ٢,٤٨٢,٧٤١ دينار كما في نهاية عام ٢٠١١.

٢٠ . إيرادات مقبوضة مقدماً

٢٠١٠	٢٠١١	إيرادات مقبوضة مقدماً
٩٤٨,٠٣٤	٧٠٨,٩٥٣	إيجارات مقبوضة مقدماً
١٧٣,٩٢١	١,٩٠٠,٩٧١	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع إستثمارات عقارية
١,١٢١,٩٥٥	٢,٦٠٩,٩٢٤	

٢١ . مخصص التزامات محتملة

يمثل هذا البند المخصص المأخوذ بناء على قرار مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) خلال عام ٢٠٠٩ مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية بيع أراضي لشركة زميلة، وقد صدر بها حكم أولي لصالح الشركة، وقد تم استئناف قرار الحكم من قبل المدعي.

٢٢ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
٢٣٢,١١٨	٢٢٩,٢٩٩	مخصصات مختلفة
١٨٨,١٧٥	١٩١,٢٧١	أمانات مستأجرين
٩٦,٤٩٦	١٣٩,٥٢٣	مصاريف مستحقة
٧٩,٧٤٤	٧٨,٢١٤	أمانات مساهمين
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
٢٢,١٨٨	٤٩,١٣٥	أخرى
٦٢٧,٢٩٨	٦٩٦,٠١٩	

٢٣ . صافي إيرادات المجمعات التجارية

٢٠١٠	٢٠١١	
٢,٢٠٤,٩٦١	٢,٢٤٤,٨٥٠	إيرادات المجمعات التجارية
(٧٩٥,٦٦٨)	(٧٢٧,٥٧٩)	مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح ٢٤)
١,٤٠٩,٢٩٣	١,٥١٧,٢٧١	

٢٤ . مصاريف المجمعات التجارية

٢٠١٠	٢٠١١	
٧,٩١٠	٩,٠٦٨	رواتب وأجور وملحقاتها
٤١٩,٥٢٦	٣٨٦,١٥٤	استهلاكات
١٢٥,٣٩٢	١١٠,٩٥٦	صيانة
٦٢,٠٤١	٥٤,٢٩١	مياه وكهرباء
٣٣,٧٦٤	٣٣,٥٨٢	أتعاب إدارة
٨٩,٢٤٦	٨٦,٠٨٤	تكييف
٣١,٧١٧	٢٣,٠١٩	رسوم حكومية
٢٦,٠٧٢	٢٤,٤٢٥	أخرى
٧٩٥,٦٦٨	٧٢٧,٥٧٩	

٢٥ . صافي أرباح بيع عقارات وأراضي

٢٠١٠	٢٠١١	
٢,٥٥٥,٦٣٠	٢,٧٢٩,٥٠٠	مبيعات عقارات و أراضي
(٢,١٩٤,٨٧٩)	(٢,٣١٧,٦٩٣)	تكلفة مبيعات عقارات و أراضي
٣٦٠,٧٥١	٤١١,٨٠٧	

٢٦ . مصاريف إدارية

٢٠١٠	٢٠١١	
٣٥٤,١٠٩	٣١٢,٣٥١	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٦,١٤٦	١٤٦,٧٨٨	أتعاب مهنية
١٠٧,٤٥٠	٦٤,٨٨٥	رسوم وإشتراكات
٤,٦٣٤	٧٨,١٩٧	ديون مشكوك في تحصيلها
٥٤,٦٨٣	٥١,٨٦٥	استهلاكات
٧,٥٣٩	٦,٠٣٧	بريد وهاتف
١,٥٨٥	١,٢٧٠	قرطاسية
٥,٠٧١	٤,٤٠١	مياه وكهرباء
٤,١٥٢	٩٤٨	دعاية وإعلان وتسويق
٢٤,٣٣٧	١٦,٧٣٢	سفر وتنقلات
٩٦,٨٩٦	١٠٩,٠٥٧	أخرى
٧٢٦,٦٠٢	٧٩٢,٥٣١	

٢٧ . صافي إيرادات ومصاريف أخرى

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	
٣٤,٥٧٢	١١٧,٣٩٧	فروقات تقييم عملة
٦٠,٢١٩	٥٦,٩٨٤	فوائد ودائع بنكية
٣٤,٥٩٨	—	رد مخصص تدني الذمم المدينة
(٢,٧٦٠)	٣,١٩١	أخرى
١٢٦,٦٢٩	١٧٧,٥٧٢	

٢٨ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	
(٦,٨٣٨,٩٥٨)	(٢,٣٢٤,٥١٧)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٨٦,٢٧٦,١٤٨	٨٦,٣٢٧,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٠٧٩)	(٠,٠٢٧)	

٢٩ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١١ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٣٠. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١١:

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين			
—	١,٢٩٢,٤٦٣	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	المكان للإستثمارات ذ.م.م
—	١,٠٠٥,٧٩٧	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات ذ.م.م
—	٣,٤٩٢,٣٨٠	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
—	٧٩,٥١٦	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	الإستثمارية المنبثقة ذ.م.م
—	١,٤٧٤,١٨٩	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
—	١,٢٥٧,٢٢١	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
—	٣,٤٣٤,٧٧٦	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
—	٩٥٨,٦٠١	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
—	١,١١٢,٠٠٨	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
١٢,٧٠٧,٩٢٠	—	تمويل نشاطات الشركة	رئيس مجلس الإدارة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
١٣,٨١٩	—	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م
—	٣٥٤,٧٨٣	تمويل نشاطات الشركة	شركة زميلة	شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية
١٢,٧٢١,٧٣٩	١٤,٤٦١,٧٣٤			

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا ١٢١,٣٨٣ دينار لعام ٢٠١١ مقابل ٩٦,٤٠٣ دينار لعام ٢٠١٠.

٣١. 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 إلى ما كان عليه قبل البيع، وفي رأي إدارة الشركة ومستشارها القانوني فإن النتيجة المحتملة لتلك القضية لن تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي الموحد للشركة.

٣٢. القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في التعامل بالأوراق المالية والإستثمارات العقارية، وقد بلغت (الخسائر) الأرباح المتأتية للشركة من تلك الأنشطة كما يلي:

٢٠١٠ (معدلة)	٢٠١١	
(١,٥٩٤,٧٥٠)	(٥٧٨,٢١٧)	الموجودات المالية
(٩٠٧,٦٩٧)	١,٩٢٩,٠٧٨	الإستثمارات العقارية

٣٣. 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 الائتمانية 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 الموحد، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني		الأثر على الربح قبل الضريبة
١٠%	(٩٥١,٥٧٨)	
١٠%	٤١٨,٩٩٠	
الانخفاض في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني		الأثر على الربح قبل الضريبة
١٠%	٩٥١,٥٧٨	
١٠%	(٤١٨,٩٩٠)	

درهم إماراتي
دينار كويتي

درهم إماراتي
دينار كويتي

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 ١٧٣,٩٧٧ دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١١ مقابل ٣,٤٩١,٨٠٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٠.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ ٢,٥% - ٤,٢٥% سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى افتراض ارتفاع / انخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٠,٥% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / انخفاض الدخل بمعدل ٥,٢٢٨ دينار لعام ٢٠١١ مقابل ٤,٨٢٥ دينار لعام ٢٠١٠.

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 أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

٢٠١١	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٦,٠١٨,٣٤٥	٣٣,٨٢٥,٥٧٠	٣٩,٨٤٣,٩١٥
ذمم دائنة	٥٦٠,٧٦٦	—	٥٦٠,٧٦٦
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١٢,٧٢١,٧٣٩	—	١٢,٧٢١,٧٣٩
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٦٠٩,٩٢٤	—	٢,٦٠٩,٩٢٤
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	٦٩٦,٠١٩	—	٦٩٦,٠١٩
	٢٥,٨٢٣,٠٨٩	٣٣,٨٢٥,٥٧٠	٥٩,٦٤٨,٦٥٩
٢٠١٠	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	٥,٩٩٢,٤٣١	٣٦,٠٩٢,٤٢٥	٤٢,٠٨٤,٨٥٦
ذمم دائنة	٢٣٩,٧٥٥	—	٢٣٩,٧٥٥
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١٣,٧٣٩,٩٤٦	—	١٣,٧٣٩,٩٤٦
إيرادات مقبوضة مقدماً	١,١٢١,٩٥٥	—	١,١٢١,٩٥٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	٦٢٧,٢٩٨	—	٦٢٧,٢٩٨
	٢٤,٩٣٧,٦٨١	٣٦,٠٩٢,٤٢٥	٦١,٠٣٠,١٠٦

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 ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض/زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٣٠٩,٩٨٢ دينار لعام ٢٠١١ مقابل ٤٦٧,٢١٢ دينار لعام ٢٠١٠.

٣٤ . 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 والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٢٠١١	٢٠١٠
٣٩,٨٤٣,٩١٥	٤٢,٠٨٤,٨٥٦
١١٧,٣١٦,٦٧٣	١٢١,١٧٧,١٧٩
%٣٤	%٣٥

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية

٣٥ . تعديل البيانات المالية المقارنة لعام ٢٠١٠

قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى بسعر ١٢٥ فلس كويتي للسهم الواحد علماً بأن سعر البيع حسب إشعار شركة بيت الإستثمار العالمي هو ٨٠ فلس كويتي للسهم الواحد، هذا وقد قامت الشركة خلال عام ٢٠١١ (بناءً على طلب هيئة الأوراق المالية) بتعديل بياناتها المالية المقارنة بأثر رجعي وإثبات عملية بيع الأسهم المذكورة وكذلك تقييم الأسهم المتبقية حسب السعر الوارد في إشعار شركة بيت الإستثمار العالمي البالغ ٨٠ فلس كويتي للسهم الواحد، وفيما يلي بيان الحسابات التي تم تعديلها بأثر رجعي في البيانات المالية المقارنة الموحدة:

إسم الحساب	الرصيد قبل التعديل	الرصيد بعد التعديل	الفرق
الخسائر المتراكمة كما في ٢٠١٠/١/١	(٣١,١٧٢,٤٨٧)	(٣٤,٢٠٨,٤٢٣)	٣,٠٣٥,٩٣٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كما في ٢٠١٠/١/١	٥,١٤٣,٣٢٠	٣,٦٦٧,٧٠٢	(١,٤٧٥,٦١٨)
نعم جهات ذات علاقة مدينة كما في ٢٠١٠/١/١	١,٩١٠,١٠١	٣٤٩,٧٨٣	(١,٥٦٠,٣١٨)
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	٣,٣٨٢,٧٣٦	٤,٠٧٢,٥٠٢	٦٨٩,٧٦٦
نعم جهات ذات علاقة مدينة كما في ٢٠١٠/١٢/٣١	١٤,٧٠٨	—	(١٤,٧٠٨)
فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	(٣٣٠,٣٢٤)	٣٧٠,٢٢٧	(٧٠٠,٥٦١)
فروقات تقييم عملة	٦٠,٠٧٥	٣٤,٥٧٢	٢٥,٥٠٣