

بسم الله الرحمن الرحيم



تقرير مجلس الإدارة السنوي
والبيانات المالية الختامية
للسنة المنتهية في 2012/12/31

مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
رئيس المجلس	شركة الوجه العقاري الاستثماري يمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
نائب الرئيس	السيد / عمار وائل عزت السجدي
عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار اعتبارا من 2012/11/14 يمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات حتى 2012/11/14
عضو	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو يمثلها السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز
عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها السيد / خلدون حسين محمد القضاة اعتبارا من 2012/04/06 يمثلها الدكتور / فايز محمد عطوي السحيمات حتى 2012/04/05
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
عضو	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة
عضو	معالي الدكتور / محمد محمود خليل الذنيبات

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 في هذا الاجتماع السنوي والذي يتضمن التقرير السنوي عن العام 2012.

لا يزال الاقتصاد الأردني يتأثر بكثير من الضغوط والأعباء والتي من أهم نتائجها ما أصاب السوق العقاري من ضعف شديد في النشاط والعائدات مما أدى حكماً إلى عدم إمكانية قيام الشركة بالاشتراك في أية استثمارات جديدة نتيجة لعدم توفر السيولة الكافية. إلا أن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة عملوا بكل طاقاتهم لإدارة هذه الأزمة بأفضل السبل المتاحة بهدف المحافظة على وضع الشركة المالي واستثماراتها وبالتالي الحفاظ على حقوق المساهمين فيها.

تمكنت الشركة خلال العام 2012 من مواجهة التزاماتها الداخلية والخارجية من حيث تأدية خدمة الديون وسداد الأقساط المستحقة وكذلك إعادة هيكلة القروض بما يتفق مع التدفقات النقدية المتوقعة خلال الفترة القادمة وذلك بالتزامن مع ضبط الإنفاق إلى الحد الأدنى الممكن وإدارة الموارد بأفضل الوسائل للحفاظ على موجودات الشركة وحقوقها.

سيستمر المجلس في بذل أقصى جهد للحفاظ على الشركة وتطوير أدواتها الأمر الذي يتأمل من خلاله أن تحقق الشركة اختراقاً للوضع الحالي يحسن من أوضاعها على كافة الصعد.

وختاماً، أتقدم لكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة بوافر الشكر والامتنان لثقتكم ودعمكم المتواصل لشركتنا سائلين الله أن يوفقنا لما فيه الخير والسداد لشركتنا ومساهميها واقتصادنا الوطني في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم أدامه الله.

و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته.

نايل الزعبي
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 11 موظف.

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (21,052,867) 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 موظفان 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 (3) 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 ولا يعمل بها موظفين 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
نايل محمد حمد الزعبي	- 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.
عمار وائل عزت السجدي	- 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 بالمصاعد. - 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.
سالم أحمد جميل الخراجلة	- 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 2010 – 2011 , 2013 وحتى الآن. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
سالم دياب حسن نصار	- مواليد 1947/04/24. - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات – الكويت 1971 – 1975. - رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة – الكويت 1975 – 1981. - مدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981 – 1990. - أمضى خمس سنوات منذ 1990 – 1995 في التجارة الحرة. - مدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 – 2010. - عضو هيئة مديرين في شركة آسيا للوساطة المالية 2005 – 2007. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2006 وحتى الآن. - عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي 2012 وحتى الآن.

- 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 مديرين 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 الذنبيات

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 نوثرينكوم للإنتاج 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.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة النخبة للخدمات المالية - عمان منذ عام 2004 وحتى الآن.
- 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.
- عضو مجلس إدارة شركة أسمنت حائل - المملكة العربية السعودية منذ عام 2009 وحتى الآن.
- عضو لجنة التدقيق والمراقبة بشركة أسمنت حائل.
- عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بشركة أسمنت حائل.

عثمان بن محمد بن عمر بافقيه

ممثل شركة البادية للأبراج العقارية
عضو مجلس الإدارة

- مواليد 1966.
- حاصل على بكالوريوس إدارة عامة منذ عام 1988.
- موظف تطوير إداري – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 1993 – 2004.
- رئيس قسم التدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2004-2005.
- مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2005.
- مساعد مدير دائرة الأرشفة الالكترونية – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2005 - 2006.
- مساعد مدير دائرة رسم السياسات والدراسات – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2006.
- مساعد مدير دائرة الموارد البشرية والتدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2006 - 2007.
- مدير مديرية التدريب – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2007 - 2011.
- مدير إدارة العمليات – المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي 2011 وحتى الآن.
- عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ العام 2011 وحتى تاريخه.

خلدون حسين محمد القضاة

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.
- نائب المدير العام للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري من العام 2010 وحتى تاريخه.
- 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	2012		2011	
		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 جيمبال القابضة	18,520,358	20.24	0	0
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.

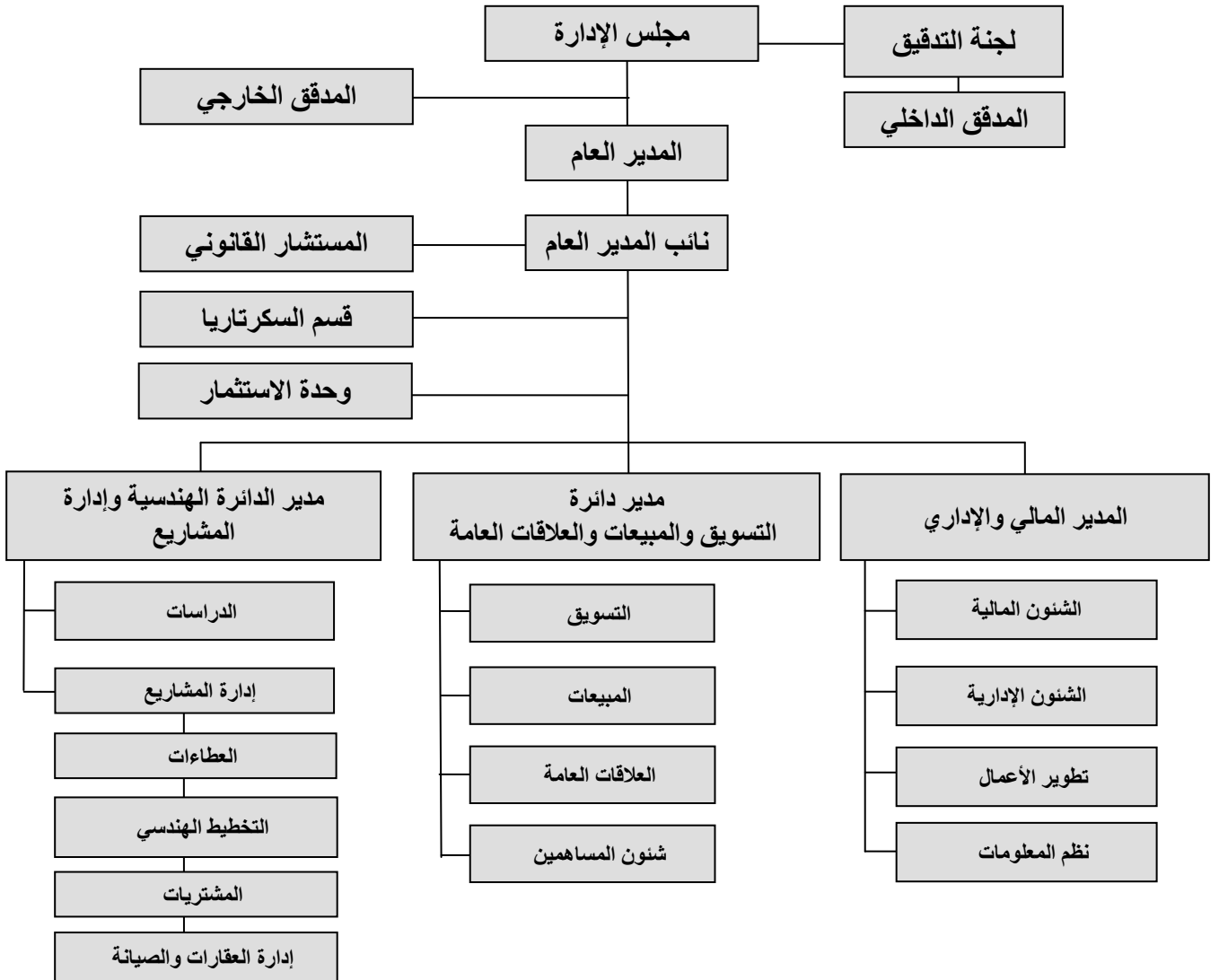
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- 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.

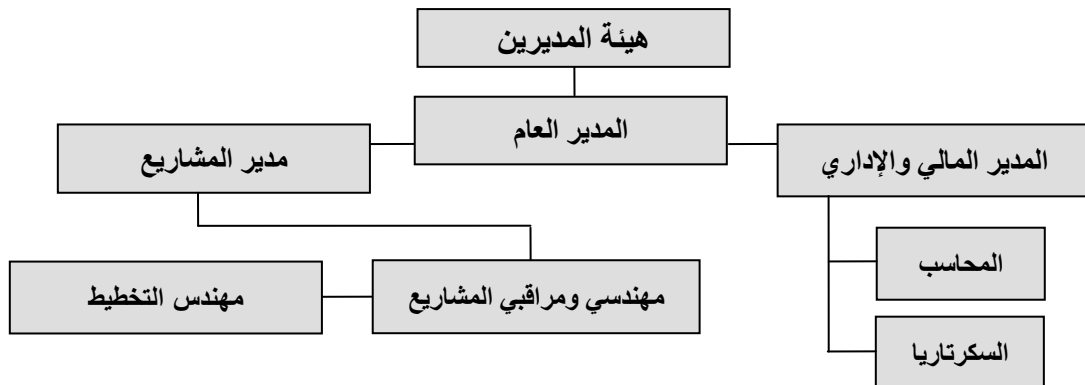
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- 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.

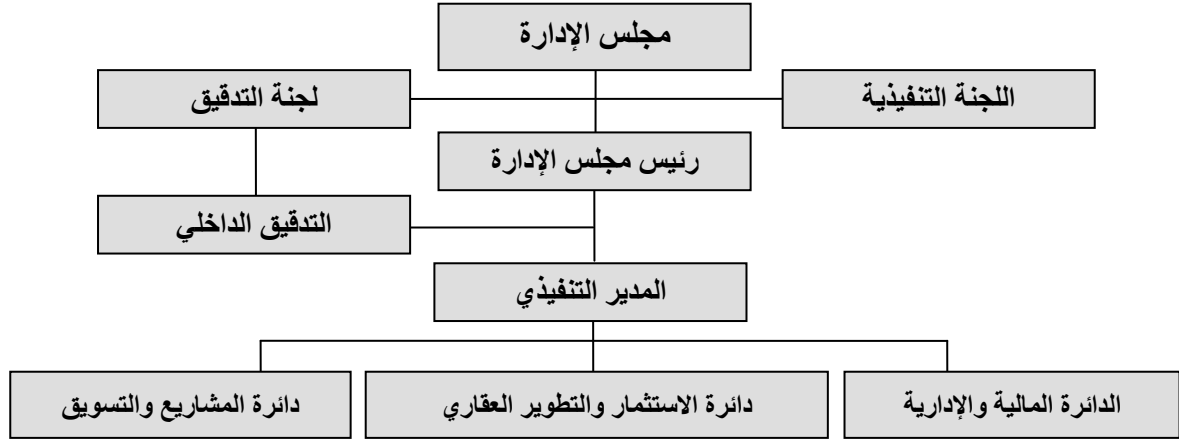
9.أ.1. الهيكل التنظيمي للشركة الأم: شركة تطوير العقارات



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	4	1	0	2	0
دبلوم	1	0	0	0	0
ثانوية عامة	3	2	0	0	0
أقل من ثانوية عامة	3	0	0	0	0
الإجمالي	11	3	0	2	0

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

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية خلال السنة المالية 2012.

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 بخلاف مخاطر الاستثمار في المحفظة المالية للشركة.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- تمكنت الشركة خلال العام 2012 من مواجهة التزاماتها تجاه البنوك المحلية والخارجية.
- تخفيض إجمالي قيمة القروض بنسبة بلغت 4.5 % في العام 2012.
- تخفيض المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة 17% عن العام 2011.

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

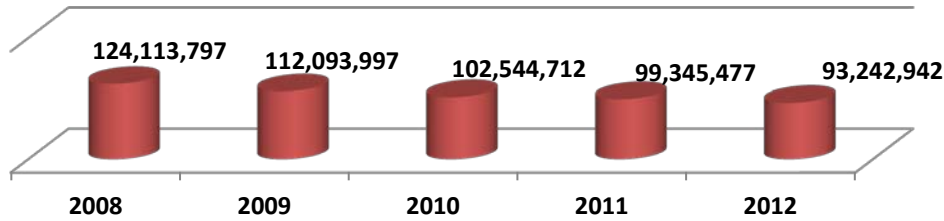
لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

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

السنة المالية	2008	2009	2010	2011	2012
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	(8,273,901)	(15,514,913)	(6,838,958)	(2,324,517)	(6,234,285)
الأرباح الموزعة	0	0	0	0	0
الأرباح المرسلة	0	0	0	0	0
توزيع أسهم مجانية	0	0	0	0	0
صافي حقوق مساهمين الشركة	124,113,797	112,093,997	102,544,712	99,345,477	93,242,942
سعر الورقة المالية	0.570	0.430	0.340	0.210	0.210

* تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2012 أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تبلغ 938,569 دينار.

صافي حقوق مساهمي الشركة



14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2012	2011
1 نسبة التداول	1.48	1.45
2 نسبة العائد على الأصول	-4.45%	-1.54%
3 نسبة العائد على حقوق المساهمين	-6.69%	-2.34%
4 حصة السهم من الربح (الخسارة)	(0.072)	(0.027)
5 الالتزامات إلى حقوق الملكية	52.14%	49.40%
6 معدل المديونية	14.85%	33.96%
7 قيمة السهم الدفترية	1.019	1.086

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

1. استمرار العمل على إدارة موارد وأصول الشركة والشركات التابعة والمحافظة عليها وعرض المناسب منها للاستثمار أو البيع بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.
2. استمرار العمل على تخفيض مديونية الشركة وإدارتها بما يتلاءم مع الأوضاع السائدة في السوق العقاري والتدفقات النقدية للشركة.
3. الاستمرار في وضع الخطط والاستراتيجيات اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة وتحقيقها لأفضل النتائج ضمن المعطيات الحالية للسوق العقاري الأردني.

16. أتعاب التدقيق للعام 2012 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	2,900

17.أ.أولا: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة							
2011		2012		الجنسية	المنصب	الاسم	
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد				
0.005	5,000	0.005	5,000	الأردنية	رئيس المجلس	شركة الوجه العقاري الاستثماري	1
0.01	9,500	0	0	الأردنية	ممثل رئيس المجلس	نايل محمد حمد الزعبي	
0.01	10,000	0.01	10,000	الأردنية	نائب رئيس المجلس	عمار وائل عزت السجدي	2
37.8	34,646,594	37.8	34,646,594	الأردنية	عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	3
0	0	0	0	الفلسطينية	ممثل عضو	سالم دياب حسن نصار	
20.25	18,525,358	0.005	5,000	البحرينية	عضو	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	4
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	5
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	6
0	0	0	0	الأردنية	ممثل عضو	فايز محمد عطوي السحيمات	
0.08	73,000	0.08	73,000	الأردنية	عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية	7
0	0	0	0	الأردنية	ممثل عضو	بكر صديق عمر أبو سيدو	
0.005	5,000	0.005	5,000	الأردنية	عضو	سالم أحمد جميل الخزاعلة	8
0.08	75,000	0.08	75,000	الأردنية	عضو	محمد محمود خليل الذنبيات	9

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

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها		الجنسية	اسم الشركة المسيطر عليها	المنصب	اسم العضو
2011	2012				
لا يوجد شركات مسيطر عليها			الرئيس	شركة الوجه العقاري الاستثماري	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			نائب الرئيس	عمار وائل عزت السجدي	
5,000	5,000	الأردنية	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع قابضة	عضو	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
5,100	5,100	الأردنية	شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م		
5,100	5,100	الأردنية	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م		
10,000	10,000	الأردنية	الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م		
5,000	5,000	الأردنية	شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م		
7,000,000	7,000,000	الأردنية	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م		
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة صندوق جلوبال مينا ماكرو	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	شركة أسرار للاستثمارات العقارية	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	سالم أحمد جميل الخزاعلة	
لا يوجد شركات مسيطر عليها			عضو	محمد محمود خليل الذنبيات	

- 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	
			2011	2012
منذر نعمان أبو عوض	نائب المدير العام أمين سر مجلس الإدارة	الأردنية	0	0

- لا يوجد شركات مسيطر 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
نايل محمد حمد الزعبي	الرئيس	0	2,700	900	0	0	3,600
عمار وائل عزت السجدي	نائب الرئيس	0	2,700	900	0	0	3,600
سالم احمد جميل الخزاعله	عضو	0	2,700	900	0	0	3,600
محمد محمود خليل الذنيبات	عضو	0	2,700	900	0	1,650	5,250
عبد الحميد محمد ديب محرز	عضو	0	2,700	900	0	0	3,600
بكر صديق عمر أبو سيدو	عضو	0	2,700	900	0	0	3,600
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	عضو	0	2,700	900	0	0	3,600
خلدون حسين محمد القضاة	عضو	0	1,800	900	0	0	2,700
سالم دياب حسن نصار	عضو	0	0	260	0	0	260
معن علي محمد السحيمات	الرئيس حتى 2012/11/14	0	2,700	440	0	0	3,140
فايز محمد عطوي السحيمات	عضو حتى 2012/04/05	0	0	0	0	0	0
المجموع		0	23,400	7,900	0	0	32,950

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	المكافأة السنوية	بدلات السفر	البدلات الأخرى	المجموع
منذر نعمان فايز أبو عوض	نائب المدير العام أمين سر مجلس الإدارة	54,000	0	1,800	3,600	59,400

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد سبعة اجتماعات لمجلس الإدارة خلال العام 2012.

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 (إيضاح رقم 27) حجم التعامل مع الجهات ذات العلاقة و يبين الجدول التالي اسم الجهة وطبيعة العلاقة وطبيعة التعامل:

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

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

22. مساهمة الشركة في حماية البيئة وفي المجتمع المحلي

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

مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية

- استمرت الشركة في إدارة المبنى بأفضل السبل المتاحة من ناحية الإيرادات والمصروفات حيث حققت وفرا في تكاليف المبنى بلغت (6 %) خلال العام 2012.
- تم التعاقد مع شركة متخصصة في التسويق العقاري في دبي لغايات تسويق وحدات المبنى لتحقيق أعلى نسبة إشغال ممكنة.
- تم الحصول على موافقة البنك الممول للمبنى لتخفيض سعر المراجعة على القرض إلى (6%) بدلا من (7.5%) ويجرى العمل على إعادة هيكلة القرض بما يتلاءم مع إيرادات المبنى المتوقعة خلال الأعوام القادمة.

مشروع طارق

- تم بيع (16) قطعة سكنية من أصل (17) بمتوسط سعر (108) دينار/م².
- تم بيع كامل القطع التجارية والبالغ عددها (3) قطع بمتوسط سعر (223) دينار/م².

مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات

- يجري العمل على تسوية الأوضاع التنظيمية لقطعة الأرض مع الدوائر ذات العلاقة بهدف الوصول إلى تنظيم واضح وقابل للاستثمار.
- يتم عرض قطعة الأرض كفرصة استثمارية لمشروع متعدد الاستعمالات بمساحة بناء تبلغ حوالي (70,000) م².

مشروع جحرا - 323

- يجري العمل على تسوية الأوضاع التنظيمية لقطعة الأرض مع الدوائر ذات العلاقة بهدف الوصول إلى تنظيم واضح وقابل للاستثمار وعرضها قطعة الأرض كفرصة استثمارية.

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 الحصول على موافقة سلطة وادي الأردن على مخطط الإفراز المقترح ويجري العمل على الحصول على موافقة دائرة الأراضي والمساحة على الإفراز.
- تم وضع خطة تسويقية للمشروع مشفوعة بدراسة للسوق تحدد أسعار البيع والآليات المناسبة للتسويق بحيث يتم مراجعتها ووضعها قيد التطبيق حال الانتهاء من إجراءات الإفراز.

شركة إيوان للإعمار

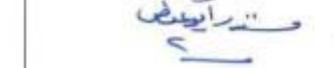
- تم بيع جميع الشقق في مشروع دير غبار (1882) ومشروع دير غبار (1883) والبالغ عددها (18) شقة.

• 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
نايل محمد حمد الزعبي	ممثل / رئيس مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	نائب رئيس مجلس الإدارة	
سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو مجلس الإدارة	
محمد محمود خليل الذنيبات	عضو مجلس الإدارة	
عثمان بن محمد بن عمر بافقيه	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
بكر صديق عمر أبو سيدو	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
سالم دياب حسن نصار	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
عبد الحميد محمد ديب محرز	ممثل / عضو مجلس الإدارة	
خلدون حسين محمد القضاة	ممثل / عضو مجلس الإدارة	

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

الاسم	المنصب	التوقيع
نايل محمد حمد الزعبي	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 2013 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 2013 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 2013.
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 2013 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 2013 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.

للمفصح

- (السور)

- السيد محمد

- السيد

التاريخ: 2013/03/31
الرقم: 2013/087

السيد
السيد
السيد

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد،،

التزاما بتعليمات الإفصاح نرفق لكم قرص مدمج يحتوي على التقرير السنوي و البيانات المالية للشركة للعام

2012.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

منذ

منذر أبو عوض
المدير العام بالوكالة

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان

٣١ آذار ٢٠١٣

3438

الرقم التسلسلي

الجهة المرسلة

١/١٢

نسخة : الملف

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

فهرس

صفحة

٣-٢	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤	- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٥	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٦	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٧	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٨	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٢٤ - ٩	- 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 المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ 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 الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيّنات 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، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ 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 شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٦٦١,٣٠٨) 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 نهم وإستثمار في شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي، ان قدرة الشركة على إسترداد ذلك المبلغ تعتمد على توفير التمويل اللازم لشركة أبراج براديس لإتمام المشروع، وقدرتها على بيع المشروع في المستقبل، علماً بأن آخر بيانات مالية مدققة صادرة عن تلك الشركة تخص السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.
٣. قررت الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١١ تشرين الثاني ٢٠١٢ الموافقة على الاندماج مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تحديد تاريخ الدمج النهائي ليكون في ٣٠ نيسان ٢٠١٣، هذا ولم يتم استكمال إجراءات الدمج حتى تاريخ البيانات المالية الموحدة المرفقة.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

إبراهيم الخودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)

 **المهنيون العرب**
مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ١٧ آذار ٢٠١٣

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٦٨,٩٧٨,٨٩٢	٦٠,٠٠٣,٦٤٤	٣	إستثمارات عقارية
٣١٣,٣٧٨	٢٧٨,٧٠٥	٤	ممتلكات ومعدات
٤,١٨٩,٨٩٨	٤,١٥٣,٥٢٢	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٣٩٤,٤٨٣	٣,٧٥٥,٩٧٧	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٢٧٧,٨٧٤	٣,١٣٨,٧٧١	٧	إستثمارات في شركات زميلة
١٤,١٠٦,٩٥١	١٤,١٩٤,٧٧٠	٢٧	نعم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	٨	الشهرة
١٣٩,٥٤٣,٦٦٠	١٣٠,٨٠٧,٥٧٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥,١٥٦,٤٨١	٥,٦٦١,٣٠٨	٩	عقارات تحت التطوير
٢٧,٧٣٠,٥٦٠	٢٥,٣٦٣,٥٤٢	١٠	عقارات جاهزة للبيع
١٠٣,٣٠٧	٩٣,١٨٨	١١	أرصدة مدينة أخرى
٤٧٦,٤٧٨	٤٤٨,٧٣١	١٢	نعم مدينة
٣٥٤,٧٨٣	٣٥٤,٧٨٣	٢٧	نعم جهات ذات علاقة مدينة
١,٧٧٩,١٨٤	٢,٦٦٨,٨٧٣	١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١,٨٢٠,٨٧٩	٢,١٨٣,١٩٧	١٤	النقد وما في حكمه
٣٧,٤٢١,٦٧٢	٣٦,٧٧٣,٦٢٢		مجموع الموجودات المتداولة
١٧٦,٩٦٥,٣٣٢	١٦٧,٥٨١,١٩٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٥	حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠		علاوة إصدار
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١		احتياطي إجباري
(٢,٩٣٢,٩١٠)	(٢,٩٣٢,٩١٠)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم للشركة الأم
(١,٨٩٦,١٥٩)	(١,٧٦٤,٤٠٩)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٣,٣٨٢,١٢٥)	(٤٩,٦١٦,٤١٠)		خسائر متراكمة
٩٩,٣٤٥,٤٧٧	٩٣,٢٤٢,٩٤٢		مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٧,٩٧١,١٩٦	١٦,٩٠٦,٦٥١		حقوق غير المسيطرين
١١٧,٣١٦,٦٧٣	١١٠,١٤٩,٥٩٣		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣٣,٨٢٥,٥٧٠	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	١٦	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
			المطلوبات المتداولة
٦,٠١٨,٣٤٥	٥,٥٠٩,٦٨٤	١٦	تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
٥٦٠,٧٦٦	٣٥٦,٠٤٨		نعم دائنة
١٢,٧٢١,٧٣٩	١١,٦٦٥,٦٨١	٢٧	نعم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٦٠٩,٩٢٤	٢,٩٩٢,٠٦٥	١٧	إيرادات مقبوضة مقدماً
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	١٨	مخصص التزامات محتملة
٦٩٦,٠١٩	١,١٥٢,٨٦٠	١٩	أرصدة دائنة أخرى
٢٥,٨٢٣,٠٨٩	٢٤,٨٩٢,٦٣٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٥٩,٦٤٨,٦٥٩	٥٧,٤٣١,٦٠٢		مجموع المطلوبات
١٧٦,٩٦٥,٣٣٢	١٦٧,٥٨١,١٩٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح
١,٥١٧,٢٧١	٧٨١,٢١٧	٢٠ صافي إيرادات المجمعات التجارية
٤١١,٨٠٧	(٣,٤٧٨,٤٦٨)	٢٢ صافي (خسائر) أرباح بيع عقارات وأراضي
—	٣٣,٤٦٣	أرباح بيع موجودات مالية
(٥٧٨,٢١٧)	٩٣٨,٥٦٩	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٨١,٤٦٤)	(١٠٤,١٣٩)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
٥٩٨,٧٣٦	—	أرباح بيع شركات زميلة
—	(١,٠٨٩,٣٧٤)	خسارة تدني إستثمارات عقارية
(٧٦٧,٢٥٠)	(٦٠٤,٣٢٥)	٢٣ مصاريف إدارية
(٤,٠٠٦,٥٩٤)	(٣,٩٥٣,٢٩١)	مصاريف تمويل
١٧٧,٥٧٢	٢٢,٥٦٠	٢٤ صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٢,٧٢٨,١٣٩)	(٧,٤٥٣,٧٨٨)	خسارة السنة قبل الضريبة
—	(٣,٥٤١)	ضريبة دخل السنة
(٢,٧٢٨,١٣٩)	(٧,٤٥٧,٣٢٩)	خسارة السنة
وتعود إلى:		
(٢,٣٢٤,٥١٧)	(٦,٢٣٤,٢٨٥)	مساهمي الشركة
(٤٠٣,٦٢٢)	(١,٢٢٣,٠٤٤)	حقوق غير المسيطرين
(٢,٧٢٨,١٣٩)	(٧,٤٥٧,٣٢٩)	المجموع
(٠,٠٢٧)	(٠,٠٧٢)	٢٥ حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	
(٢,٧٢٨,١٣٩)	(٧,٤٥٧,٣٢٩)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الاخرى:
(٩٢٤,٩٢٤)	٣٦٢,٣٩٥	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
(٢٠٧,٩٢٠)	(٧٢,١٤٦)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
(٣,٨٦٠,٩٨٣)	(٧,١٦٧,٠٨٠)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
(٣,١٩٩,٩٠٨)	(٦,١٠٢,٥٣٥)	مساهمي الشركة
(٦٦١,٠٧٥)	(١,٠٦٤,٥٤٥)	حقوق غير المسيطرين
(٣,٨٦٠,٩٨٣)	(٧,١٦٧,٠٨٠)	المجموع

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علوة إصدار	إجمالي	ما تملكه الشركة للتبعية من أسهم الشركة الأم	التغير المتراكم في القيمة المعادلة للموجودات المالية	خسائر مراكمة*	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٢,٩١٠)	(١,٨٩٦,١٥٩)	(٤٣,٣٨٧,١٢٥)	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	١٧,٩٧١,١٩٦	١١٧,٣١٦,٦٧٣
-	-	-	-	١٣١,٧٥٠	(٦,٢٣٤,٢٨٥)	(٦,١٠٢,٥٣٥)	(١,٠٦٤,٥٤٥)	(٧,١٦٧,٠٨٠)
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٢,٩١٠)	(١,٧٦٤,٤٠٩)	(٤٩,٦١٦,٤١٠)	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	١٦,٩٠٦,٦٥١	١١٠,١٤٩,٥٩٣
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٤,٠٤٤)	(١,٠٠٣,٧٧٣)	(٤١,٠٧٤,١٤٢)	١٠٢,٥٤٤,٧١٢	١٨,٦٣٢,٤٢٧	١٢١,١٧٧,١٣٩
-	-	-	-	(٨٧٥,٣٩١)	(٢,٣٢٤,٥١٧)	(٢,١٩٩,٩٠٨)	(٦٦١,٠٧٥)	(٣,٨٦٠,٩٨٣)
-	-	-	-	(١٦,٩٩٥)	١٦,٩٩٥	-	-	-
-	-	-	١,١٣٤	-	(٤٦١)	٦٧٣	(١٩٦)	٤٧٧
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٣١,٦٧١	(٢,٩٣٢,٩١٠)	(١,٨٩٦,١٥٩)	(٤٣,٣٨٢,١٢٥)	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	١٧,٩٧١,١٩٦	١١٧,٣١٦,٦٧٣

الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
إجمالي الدخل الشامل للسنة
بيع موجودات مالية بالقيمة المعادلة من خلال بيان الدخل الشامل
ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
الرصيد كما في ٢٠١١/١/٢/٣١

* تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام ٢٠١٢ أرباح تقييم غير متحققة تخص الموجودات المالية بالقيمة المعادلة من خلال بيان الدخل تبلغ ٩٣٨,٥١٩ دينار.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٢,٧٢٨,١٣٩)	(٧,٤٥٧,٣٢٩)	خسارة السنة
٤٣٨,٠١٩	٤١٠,٤٦٢	استهلاكات
٥٧٨,٢١٧	(٩٣٨,٥٦٩)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٨١,٤٦٤	١٠٤,١٣٩	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
٧٨,١٩٧	٧,٠٤٦	مخصص تدني الذمم المدينة
(١١٧,٣٩٧)	٣٦,٣٧٦	فروقات تقييم عملة
—	١,٠٨٩,٣٧٤	خسارة تدني استثمارات عقارية
—	٣,٧٤٥,٢٩٩	خسائر بيع استثمارات عقارية
(٥٩٨,٧٣٦)	—	أرباح بيع شركات زميلة
		التغير في رأس المال العامل
٢٣٧,٦٦٥	٢٠,٧٠١	نم مدينة
٦,٣٤٤	٤٨,٨٨٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٧,٧٨٤	١٠,١١٩	أرصدة مدينة أخرى
٦٨,٧٢١	٤٥٦,٨٤١	أرصدة دائنة أخرى
(٢,٧٤٨,٧٦٠)	(٥٠٤,٨٢٧)	عقارات تحت التطوير
٣٢١,٠١١	(٢٠٤,٧١٨)	نم دائنة
١,٤٨٧,٩٦٩	٣٨٢,١٤١	إيرادات مقبوضة مقدماً
٣,٥٨٢,٣٢٦	٢,٣٦٧,٠١٨	عقارات جاهزة للبيع
٧١٤,٦٨٥	(٤٢٧,٠٤٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
٦٢,٨٢٥	٩٠١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٧,٣٦٠	٣,٧٦٥,٣٦٥	استثمارات عقارية
١٣,٤٣١	(٥٧٩)	ممتلكات ومعدات
٢,٣١٩,٢٤٧	(٣٧,١٨٢)	إستثمارات في شركات زميلة
٢,٤١٢,٨٦٣	٣,٧٢٨,٥٠٥	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٢,٢٤٠,٩٤١)	(١,٧٩٥,٢٦٣)	تسهيلات إئتمانية
(٩٧٤,٥٥٧)	(١,١٤٣,٨٧٧)	ذمم جهات ذات علاقة
٤٧٧	—	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(٣,٢١٥,٠٢١)	(٢,٩٣٩,١٤٠)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٨٧,٤٧٣)	٣٦٢,٣١٨	التغير في النقد وما في حكمه
١,٩٠٨,٣٥٢	١,٨٢٠,٨٧٩	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٨٢٠,٨٧٩	٢,١٨٣,١٩٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت رقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو في 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 ١٧ آذار ٢٠١٣، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم اعداد 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 الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، 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 الاردنية 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 والاجتهادات 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 بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة 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 الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة 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 إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

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

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 الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

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 بالعملة 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 الموحد.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً 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 يتم 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.

الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في كلفة 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 بالكلفة كبند منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في البيانات المالية الموحدة، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الزميلة فتظهر كجزء من كلفة الاستثمار.

مجموعة الأعمال

تحتسب مجموعة الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية، هذه الطريقة تتضمن تثبيت موجودات ومطلوبات الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة كما بتاريخ التملك.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الذمم المدينة

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

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 الدائنة والمبالغ مستحقة 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 تحقق 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 الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

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.

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 بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة المعلنة 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 الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

٣ . استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي	الكلفة:
٧٣,٣٠٥,٣٣٨	٢٦,٨٤٣,١٤٧	٤٦,٤٦٢,١٩١	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
٥٧,٧٠٠	٧٥٠	٥٦,٩٥٠	إضافات
(٧,٥٦٨,٣٦٤)	—	(٧,٥٦٨,٣٦٤)	بيع استثمارات عقارية
٦٥,٧٩٤,٦٧٤	٢٦,٨٤٣,٨٩٧	٣٨,٩٥٠,٧٧٧	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
الاستهلاك المتراكم وخسائر التدهن:			
٤,٣٢٦,٤٤٦	٤,٣٢٦,٤٤٦	—	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
١,٠٨٩,٣٧٤	١,٠٨٩,٣٧٤	—	التدني في قيمة مباني
٣٧٥,٢١٠	٣٧٥,٢١٠	—	إستهلاك السنة
٥,٧٩١,٠٣٠	٥,٧٩١,٠٣٠	—	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
٦٠,٠٠٣,٦٤٤	٢١,٠٥٢,٨٦٧	٣٨,٩٥٠,٧٧٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
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
الاستهلاك المتراكم وخسائر التدهن:			
٣,٩٥١,٧٦١	٣,٩٥١,٧٦١	—	الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
٣٨٦,١٥٤	٣٨٦,١٥٤	—	إستهلاك السنة
(١١,٤٦٩)	(١١,٤٦٩)	—	بيع إستثمارات عقارية
٤,٣٢٦,٤٤٦	٤,٣٢٦,٤٤٦	—	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٦٨,٩٧٨,٨٩٢	٢٢,٥١٦,٧٠١	٤٦,٤٦٢,١٩١	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/١٢/٣١

- يتضمن هذا البند مبنى غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية ١٩,٠١٣,٦٨٨ دينار ممول بموجب عقد تأجير تمويلي سوف تؤول ملكيته الى الشركة بعد انتهاء العقد.
- يوجد رهن عقاري على بعض المباني والأراضي المذكوره أعلاه تبلغ قيمتها الدفترية ٨,٤١٨,٢٨٧ دينار مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.
- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بسبب عدم توفر سوق نشط يسمح بقياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية.

٤. ممتلكات ومعدات

مكاتب الشركة	أجهزة كهربائية ومعدات	وسائط نقل	أخرى	المجموع	الكلفة:
٢٣٠,٦٣٩	١٣٩,٨٧٠	١٦٣,٩٧٥	٨٣,٦٦٢	٦١٨,١٤٦	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
—	٧٥٠	—	—	٧٥٠	إضافات
—	(٢,٨٧٥)	—	(٤٥٠)	(٣,٣٢٥)	استبعادات
٢٣٠,٦٣٩	١٣٧,٧٤٥	١٦٣,٩٧٥	٨٣,٢١٢	٦١٥,٥٧١	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
٢٤,٥٣٤	١١١,٣١٠	١٠٣,٠٧٠	٦٥,٨٥٤	٣٠٤,٧٦٨	الاستهلاك المتراكم:
٤,٦٠٥	٨,٧٥٥	١٦,١٢٩	٥,٧٦٣	٣٥,٢٥٢	الرصيد كما في ٢٠١٢/١/١
—	(٢,٨٣١)	—	(٣٢٣)	(٣,١٥٤)	استهلاك السنة
٢٩,١٣٩	١١٧,٢٣٤	١١٩,١٩٩	٧١,٢٩٤	٣٣٦,٨٦٦	استبعادات
٢٠١,٥٠٠	٢٠,٥١١	٤٤,٧٧٦	١١,٩١٨	٢٧٨,٧٠٥	الرصيد كما في ٢٠١٢/١٢/٣١
٢٣٠,٦٣٩	١٥١,٤٧٢	١٦٣,٩٧٥	١٠١,٥٣٦	٦٤٧,٦٢٢	الكلفة:
—	١,٠٧٧	—	—	١,٠٧٧	الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
—	(١٢,٦٧٩)	—	(١٧,٨٧٤)	(٣٠,٥٥٣)	إضافات
٢٣٠,٦٣٩	١٣٩,٨٧٠	١٦٣,٩٧٥	٨٣,٦٦٢	٦١٨,١٤٦	استبعادات
١٩,٩٢٨	٩٩,١٩٤	٨٥,١١٠	٦٤,٧١٦	٢٦٨,٩٤٨	الرصيد كما في ٢٠١١/١/١
٤,٦٠٦	١٧,٩٢٤	١٧,٩٦٠	١١,٣٧٥	٥١,٨٦٥	استهلاك السنة
—	(٥,٨٠٨)	—	(١٠,٢٣٧)	(١٦,٠٤٥)	استبعادات
٢٤,٥٣٤	١١١,٣١٠	١٠٣,٠٧٠	٦٥,٨٥٤	٣٠٤,٧٦٨	الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١
٢٠٦,١٠٥	٢٨,٥٦٠	٦٠,٩٠٥	١٧,٨٠٨	٣١٣,٣٧٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/١٢/٣١

٥. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١١	٢٠١٢	
٤,١٨٩,٨٩٨	٤,١٥٣,٥٢٢	أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

٢٠١١	٢٠١٢	
١,٣٠٠,٤١٣	١,٧٧٧,٦٠٣	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
٢٠,٢٢٠	١٦,٢٠٠	أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
٢٥٠,٠٠٠	١٣٨,٣٢٤	أسهم غير مدرجة في أسواق مالية (داخل الأردن)
١,٨٢٣,٨٥٠	١,٨٢٣,٨٥٠	صندوق استثمار مشترك (خارج الأردن)
٣,٣٩٤,٤٨٣	٣,٧٥٥,٩٧٧	

- تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام (٩٦٨,٤٥٠) دينار.

٧. استثمارات في شركات زميلة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من الخسائر	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٥٧٢	—	—	١٢,٥٧٢	غير مدرجة
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٢٠	—	—	١٢,٧٢٠	غير مدرجة
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	١٢,٧٥٠	—	—	١٢,٧٥٠	غير مدرجة
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٨,٧٩٤	—	—	٨,٧٩٤	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	٨,٣٤١	(٥٥)	—	٨,٢٨٦	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	١	—	—	١	غير مدرجة
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٢,٦٦٥	—	—	١٢,٦٦٥	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١٣,٢٢١	—	—	١٣,٢٢١	غير مدرجة
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١,٩٠١	(٣٨٠)	—	١,٥٢١	غير مدرجة
شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٣,٥٥٣	—	—	٣,٥٥٣	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	١,٩٦٤,١٤٧	(٦٦,٥٢٢)	(٧٢,١٤٦)	١,٨٢٥,٤٧٩	١,٤٨٢,٤٠٩
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م	١,٢٢٧,٢٠٩	—	—	١,٢٢٧,٢٠٩	غير مدرجة
	<u>٣,٢٧٧,٨٧٤</u>	<u>(٦٦,٩٥٧)</u>	<u>(٧٢,١٤٦)</u>	<u>٣,١٣٨,٧٧١</u>	

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٩٧٩,٣١١	٢,٩٥٤,١٦٤	—	—
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٥٤٢,١٢٠	٢,٥١٦,٦٧٩	—	—
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢٥,٥٠١	—	—	—
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%٣٥	١٠,٠٠٨,٩٩٢	٩,٩٨٣,٥٢٥	—	—
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٣,٥٨٩	٩,١٢٠,٢٢٨	٤٤٩	(١٣٧)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستثمارات ذ.م.م	إستثمارات وتدريب	%٢٥	٧٩٥,٤٥٨	٢,٤٢٤,٦٩٢	—	(٢٠,١٣٦)
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٤٧	٢,٧٦٥,٢٢٠	٢,٧٣٨,٤٢١	—	—
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%٥٠	٢,٠٤٠,٢٩٩	٢,٠١٣,٨٥٩	—	—
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٩	٤,٩٥٣,٨٢٨	٤,٩٤٥,٩٧٣	—	(١,٩٦٠)
شركة القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%١٤	٨,١٦٨,٧٥٧	٨,١٤٢,٥٣٥	—	—
شركة القدس للإستثمارات العقارية م.ع.م	إستثمارات عقارية	%٢٧,٤٥	١٢,١٩٧,٧٤٠	٤,٨٨٧,٧٦٤	٩٧٤,٥٤٩	(٢٤٢,٣٣٩)
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية م.خ.م*	إستثمارات عقارية	%٢٥	٦,٩٥٥,٧١٦	٢,٠٤٦,٨٨٠	—	—
			<u>٦٢,٥٧٦,٥٣١</u>	<u>٥١,٧٧٤,٧٢٠</u>	<u>٩٧٤,٩٩٨</u>	<u>(٢٦٤,٥٧٢)</u>

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

* آخر بيانات مالية مدققة صادرة عن الشركة تخص السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

٨ . الشهرة

لم تقم إدارة الشركة بإجراء إختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة كما في نهاية عام ٢٠١٢ والبالغة (٤٥,٢٨٢,١٨٤) دينار وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

٩ . 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 المساهمة العامة (شركة تابعة) والمؤسسة المذكورة، وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

١٠ . عقارات جاهزة للبيع

يتضمن هذا البند بعض الأراضي تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٢٢٥,٣٧٣) دينار مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة.

١١ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
٤١,٤٣٤	٣٨,٢٣٤	تأمينات مستردة
٢٠,١٤٧	٢٠,٦١٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٧,١٦٤	٣١,١٦٠	أمانات ضريبة الدخل
٧,٧٠٦	١,٧٤٦	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٦,٨٥٦	١,٤٣٢	أخرى
١٠٣,٣٠٧	٩٣,١٨٨	

١٢ . ذمم مدينة

٢٠١١	٢٠١٢	
١٧٣,٩٧٧	٢٦٥,٨٧١	ذمم تخص بيع أراضي
٢٥٣,٢٥٧	١٤٤,٨٩٤	شيكات برسم التحصيل
١٥٠,٤٥٤	١٥٦,٩١٠	ذمم مستأجرين
١١١,٠٧٢	١٠٠,٣٨٤	أخرى
(٢١٢,٢٨٢)	(٢١٩,٣٢٨)	مخصص تدني الذمم المدينة
٤٧٦,٤٧٨	٤٤٨,٧٣١	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
١٣٦,٨٦٠	٢١٢,٢٨٢	الرصيد في بداية العام
٧٨,١٩٧	٧,٠٤٦	إضافات
(٢,٧٧٥)	—	إستبعادات
٢١٢,٢٨٢	٢١٩,٣٢٨	

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحصيل بشكل كامل.

١٣ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠١١	٢٠١٢	
١,٧٤٢,٦١١	٢,٦٣٨,٣١٢	أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن
٣٦,٥٧٣	٣٠,٥٦١	أسهم مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)
١,٧٧٩,١٨٤	٢,٦٦٨,٨٧٣	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام ١,١٩٧,١٢٩ دينار.

١٤ . النقد وما في حكمه

٢٠١١	٢٠١٢	
٥٠٠	١,٠٠٠	النقد في الصندوق
٧٧٤,٧٥٣	٦٣,١٦١	حسابات جارية لدى البنوك
٨٠,٦٢٦	٩٠٣,١٩٣	ودائع لأجل لدى البنوك
٩٦٥,٠٠٠	١,٢١٥,٨٤٣	تأمينات نقدية مقابل تسهيلات إئتمانية
١,٨٢٠,٨٧٩	٢,١٨٣,١٩٧	

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك شهرياً وتستحق عليها فائدة سنوية بنسب تتراوح بين ٣,٥% و ٤,٥%.

١٥ . 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 ٢٠١٢ و ٢٠١١.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٥٦,٠٢٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و ٢٠١١، 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 المساهمة العامة (شركة تابعة) وشركاتها التابعة في رأسمال شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، وجميع تلك الأسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة التابعة.

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.

١٦ . تسهيلات إئتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	القيمة المعادلة بالدينار	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	١٠,٥%	٢٠١٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٥١,٨٥٨
قرض	دينار أردني	٨%	٢٠١٨	٨,٠٣٤,٥٦٧	٨,٠٣٤,٥٦٧
قرض	دينار أردني	٩,٣٧٥%	٢٠١٥	١٠,٤٩٢,٤٨٥	١٠,٤٩٢,٤٨٥
قرض	دينار أردني	٩,٥%	٢٠١٣	١,٦٠٩,٢٨٩	١,٦٠٩,٢٨٩
تأجير تمويلي	درهم إماراتي	٦%	٢٠٢٣	١٢,٥١٦,٨٩٨	١٢,٥١٦,٨٩٨
قرض	دينار أردني	٨,٧٥%	٢٠١٦	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٤٣,٥٥٥
				٣٨,٦٥٣,٢٣٩	٣٨,٠٤٨,٦٥٢

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات وتأمينات نقدية من ضمنها جزء من الأسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) والتي بلغت قيمتها العادلة ٤٧٦,٢٣١ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٢.

١٧ . إيرادات مقبوضة مقدماً

٢٠١٢	٢٠١١
٤٠٩,٢٠٩	٧٠٨,٩٥٣
٢,٥٨٢,٨٥٦	١,٩٠٠,٩٧١
٢,٩٩٢,٠٦٥	٢,٦٠٩,٩٢٤

إيجارات مقبوضة مقدماً
دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

١٨ . مخصص التزامات محتملة

يمثل هذا البند المخصص المأخوذ بناء على قرار مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (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، وقد قررت محكمة الاستئناف إسقاط الاستئناف المقدم من قبل المدعين على الشركة الزميلة وقد اكتسب الحكم الدرجة القطعية. هذا وفي رأي المستشار القانوني للشركة أنه لا يوجد ما يمنع من تجديد الاستئناف رغم اكتساب الحكم الدرجة القطعية وأن المخصص المأخوذ لهذه القضية كافٍ لمواجهة أية خسائر مستقبلية محتملة.

١٩ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٢	٢٠١١
٥٨٥,٧١٣	٢٢٩,٢٩٩
١٧٢,٩٤٣	١٩١,٢٧١
٢٩٨,٥٩٣	١٣٩,٥٢٣
٧٧,٢٩٩	٧٨,٢١٤
٨,٥٧٧	٨,٥٧٧
٩,٧٣٥	٤٩,١٣٥
١,١٥٢,٨٦٠	٦٩٦,٠١٩

مخصصات مختلفة
أمانات مستأجرين
مصاريف مستحقة
أمانات مساهمين
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات زميلة
أخرى

٢٠ . صافي إيرادات المجمعات التجارية

٢٠١١	٢٠١٢
٢,٢٤٤,٨٥٠	١,٤٦٦,٠٩٩
(٧٢٧,٥٧٩)	(٦٨٤,٨٨٢)
١,٥١٧,٢٧١	٧٨١,٢١٧

إيرادات المجمعات التجارية
مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح ٢١)

٢١ . مصاريف المجمعات التجارية

٢٠١١	٢٠١٢
٩,٠٦٨	١٣,٤٦٠
٣٨٦,١٥٤	٣٧٥,٢١٠
١١٠,٩٥٦	٩١,٩٤١
٨٦,٠٨٤	٧٢,٨٩٦
٥٤,٢٩١	٤٥,٠٦٢
٣٣,٥٨٢	٣٣,٥٨٢
٢٣,٠١٩	٢٥,٩٤٢
٢٤,٤٢٥	٢٦,٧٨٩
٧٢٧,٥٧٩	٦٨٤,٨٨٢

رواتب وأجور وملحقاتها
استهلاكات
صيانة
تكييف
مياه وكهرباء
أتعاب إدارة
رسوم حكومية
متفرقة

٢٢ . صافي (خسائر) أرباح بيع عقارات وأراضي

٢٠١١	٢٠١٢
٢,٧٢٩,٥٠٠	٦,٤٠٤,٥٩٥
(٢,٣١٧,٦٩٣)	(٩,٢٦٨,٠٤٨)
—	(٦١٥,٠١٥)
٤١١,٨٠٧	(٣,٤٧٨,٤٦٨)

مبيعات عقارات و أراضي
كلفة مبيعات عقارات و أراضي
رسوم حكومية وغرامات

٢٣ . مصاريف إدارية

٢٠١١	٢٠١٢
٣١٢,٣٥١	٢٩٢,١٣٨
١٤٦,٧٨٨	١١١,٤٠٩
٦٤,٨٨٥	٤٥,٢٠٣
٥١,٨٦٥	٣٥,٢٥٢
٥,٨٢٩	١٠,٧٥٣
١٦,٧٣٢	١٣,٨٤٢
٧٨,١٩٧	٧,٠٤٦
٧,٤٩٩	٧,٩٢١
٤,٤٠١	٥,٢٤٠
٦,٠٣٧	٥,٩٩١
١,٢٧٠	١,٢٦٦
٧١,٣٩٦	٦٨,٢٦٤
٧٦٧,٢٥٠	٦٠٤,٣٢٥

رواتب وأجور وملحقاتها
أتعاب مهنية
رسوم وإشتراكات
استهلاكات
إجتماعات الهيئة العامة
سفر وتبقات
ديون مشكوك في تحصيلها
محروقات وصيانة سيارات
مياه وكهرباء
بريد وهاتف
قرطاسية
متفرقة

٢٤ . صافي إيرادات ومصاريف أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
١١٧,٣٩٧	(٣٦,٣٧٦)	فروقات تقييم عملة
٥٦,٩٨٤	٥٨,٨٠٦	فوائد ودائع بنكية
٣,١٩١	١٣٠	متفرقة
١٧٧,٥٧٢	٢٢,٥٦٠	

٢٥ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠١١	٢٠١٢	
(٢,٣٢٤,٥١٧)	(٦,٢٣٤,٢٨٥)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٨٦,٣٢٧,٠٠٠	٨٦,٣٢٧,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
(٠,٠٢٧)	(٠,٠٧٢)	

٢٦ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تسوية الوضع الضريبي لشركة إيوان للإعمار وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تسوية الوضع الضريبي لباقي الشركات التابعة حتى نهاية عام ٢٠١٠.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة وشركاتها التابعة حتى نهاية عام ٢٠١١ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية لعام ٢٠١٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة وباقي شركاتها التابعة لهذا العام بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٢٧ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٢:

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم	دائن
المكان للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٢٩٢,٤٦٣	-
الظاهر للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٠٠٥,٧٩٧	-
جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣,٤٩٢,٣٨٠	-
الاستثمارية المنبثقة ذ.م.م	شركة زميلة	١٢٥,٠٠٠	تمويل نشاطات	١٦٧,٣٣٥	-
الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٤٧٤,١٨٩	-
الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,٢٥٧,٢٢١	-
بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣,٤٣٤,٧٧٦	-
أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٩٥٨,٦٠١	-
القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	١,١١٢,٠٠٨	-
الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م	عضو مجلس إدارة	١,٠٥٦,٦١١	تمويل نشاطات	-	١١,٦٥١,٨٦٢
واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	-	١٣,٨١٩
أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	شركة زميلة	-	تمويل نشاطات	٣٥٤,٧٨٣	-
				١٤,٥٤٩,٥٥٣	١١,٦٦٥,٦٨١

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا ١٤٤,٦٢٧ دينار لعام ٢٠١٢ مقابل ١٢١,٣٨٣ دينار لعام ٢٠١١.

٢٨ . القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الاساسية في التعامل بالأوراق المالية والاستثمارات العقارية، وقد بلغت الأرباح (الخسائر) المتأتبة للشركة من تلك الأنشطة كما يلي:

الموجودات المالية	٢٠١٢	٢٠١١
الاستثمارات العقارية	٩٧٢,٠٣٢	(٥٧٨,٢١٧)
	(٣,٧٨٦,٦٢٥)	١,٩٢٩,٠٧٨

٢٩ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الإئتمانية 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 الاخرى المؤثرة ثابتة:

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني		الأثر على الربح قبل الضريبة
١٠%	(٩٧٨,٨١٧)	
١٠%	٤١٥,٣٥٢	
النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني		الأثر على الربح قبل الضريبة
١٠%	٩٧٨,٨١٧	
١٠%	(٤١٥,٣٥٢)	

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 ٢٦٥,٨٧١ دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١٢ مقابل ١٧٣,٩٧٧ دينار كما في نهاية عام ٢٠١١.

مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تبلغ ٣,٥% - ٤,٥% سنوياً، وبهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى افتراض إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٠,٥% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل بمعدل ٤,٥١٦ دينار لعام ٢٠١٢ مقابل ٤٠٣ دينار لعام ٢٠١١.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها 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:

٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٥٠٩,٦٨٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
ذمم دائنة	٣٥٦,٠٤٨	—	٣٥٦,٠٤٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١١,٦٦٥,٦٨١	—	١١,٦٦٥,٦٨١
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٩٩٢,٠٦٥	—	٢,٩٩٢,٠٦٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١,١٥٢,٨٦٠	—	١,١٥٢,٨٦٠
	٢٤,٨٩٢,٦٣٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٥٧,٤٣١,٦٠٢

٢٠١١	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	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

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 ٤٤٦,٢٥٩ دينار لعام ٢٠١٢ مقابل ٣٠٩,٩٨٢ دينار لعام ٢٠١١.

٣٠ 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:

٢٠١٢	٢٠١١
مجموع الديون	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
مجموع حقوق الملكية	١١٧,٣١٦,٦٧٣
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	٣٤%
	٣٥%