

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري  
المساهمة العامة  
تقرير مجلس الإدارة الخامس  
والبيانات المالية الختامية  
وتقرير مدققي الحسابات  
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2012

التقرير السنوي الخامس لمجلس الإدارة  
2012

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري  
م.ع

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد سفيان عدنان سامي الخطيب

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد محمد بن حبيب بن محمد كوكر

عضو مجلس إدارة

السيد علي حبيب علي محمد كوكر

المدير العام

السيد زياد أحمد شبل

مدققي الحسابات

السادة مكتب زهير الحوامدة

المستشار القانوني

السادة إتقان للمحاماة

## شركة عمران الشرق للتطوير العقاري م.ع

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

تحية طيبة وبعد ...

باسمي وبإسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة يسعدني أن أرحب بكم في إجتماع الهيئة العامة السنوي العادي السادس لشركة عمران الشرق للتطوير العقاري م.ع وأن نقدم لكم التقرير السنوي الخامس متضمنا نتائج أعمال الشركة والبيانات المالية الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 .

وضعت إدارة الشركة أولى إهتماماتها الحفاظ على حقوق المساهمين لذلك قامت بتأجيل قرارها الإستثماري وإرتأت تخفيض رأس مالها والإبقاء على المبالغ النقدية كودائع لدى البنوك مما ترتب عليه إيرادات فوائد والذي كان هو مصدر إيراد الشركة خلال الفترات السابقة وقد كانت نتائج أعمال الشركة خلال الأعوام على النحو التالي:

عام 2007 حققت ربحا صافيا بعد الضريبة 190,760 دينار

عام 2008 حققت ربحا صافيا بعد الضريبة 147,725 دينار

عام 2009 حققت الشركة ربحا صافيا بعد الضريبة 172,373 دينار

عام 2010 حققت الشركة ربحا صافيا بعد الضريبة 660 دينار

عام 2011 حققت الشركة ربحا صافيا بعد الضريبة 2164 دينار

و في العام 2012 حققت الشركة صافياً بعد الضريبة 2959 دينار

وعليه تكون الشركة قد حققت ما مجموعه 516,641 دينار إجمالي أرباح تفاصيلها:

1- 72,786 دينار كإحتياطي إجباري

2- 43,855 دينار كرصيد أرباح مدورة

3- 400,000 دينار ارباح موزعة على المساهمين حسب البيانات المالية للسنة المنتهية في 2012/12/31 .

هذا و ما زالت إدارة الشركة بصدد دراسة الفرص الإستثمارية المتاحة في السوق بما يضمن الحفاظ على حقوق المساهمين وتحقيق أعلى عائد.

وفي الختام يوصي مجلس الإدارة بإقرار البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012 .

باسمي ونياية عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة نتقدم بالشكر والتقدير لكافة مساهمي الشركة داعين الله أن يوفقنا لخدمة الشركة وتحقيق أهدافها .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

سفيان الخطيب

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري م.ع

تقرير مجلس الإدارة ومتطلبات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية

أولاً :

أ : أنشطة الشركة الرئيسية

تأسست شركة عمران الشرق للتطوير العقاري بتاريخ 28 كانون الأول 2006 وأعطيت حق الشروع في العمل بتاريخ 17 كانون الثاني 2008 وتم إدراج أسهمها لدى بورصة عمان في 24 شباط 2008 برأسمال مقداره 5,000,000 دينار مسددة بالكامل وقد قامت الشركة بخفض رأس مالها خلال عام 2009 ليصبح 500,000 دينار وقد حصلت الشركة على موافقة معالي وزير الصناعة والتجارة على تخفيض رأس المال بتاريخ 2009/12/21 واستكملت إجراءات التخفيض لدى الوزارة بتاريخ 2009/12/27 واستكملت الإجراءات لدى السادة مركز الإيداع بتاريخ 2010/01/05 ، و قد تم إيقاف التداول على اسهم الشركة اعتباراً من 25 تشرين اول 2009 و قد تم إلغاء إدراجها بتاريخ 4 كانون الاول 2011.

وتتمثل غايات الشركة بالقيام بأعمال ونشاطات شراء العقارات لأجل بيعها أو تأجيرها وإستئجارها لأجل تأجيرها بما في ذلك تطوير الأراضي وبيعها وبناء المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية وإدارة العقارات هذا ولم تمارس الشركة أعمالاً خلال السنة المالية 2012 بسبب الأزمة المالية العالمية والتذبذب الحاصل في سوق العقارات هذا و ما زالت إدارة الشركة بصدد دراسة الفرص الإستثمارية المتاحة في السوق بما يضمن الحفاظ على حقوق المساهمين وتحقيق أعلى عائد.

ب: أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها

مقر الشركة : عمان – الشميساني – شارع عبدالرحيم الواكد – فيلا 27 ولا يوجد لها أي فروع أخرى وعدد موظفي الشركة ثلاثة .

ج: حجم الإستثمار الرأسمالي ، لا يوجد إستثمار رأسمالي

ثانياً : لا يوجد أي شركات تابعة للشركة .

ثالثاً :

أ : أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

الإسم والمنصب وتاريخ الميلاد والجنسية	نبذة تعريفية
السيد سفيان عدنان سامي الخطيب رئيس مجلس الادارة – مواليد 1958 الجنسية : أردني تاريخ العضوية 2012/4/16	بكالوريوس إدارة أعمال من الجامعة الأردنية 1980 1980-1982 مدير مشاريع – Hamard Catering – الرياض 1982-1984- مدير منطقة – Hamard Catering – الرياض 1984-1986 مدير مبيعات Sodexho Catering – السعودية 1986-1988 مدير إقليمي Sodexho Catering – السعودية 1988- حالياً المدير التنفيذي لشركة داماك- دبي عضوية مجالس إدارة شركات : شركة الأنوار لبلاط السيراميك – مسقط الشركة الأهلية للتأمين - البحرين شركة الجزيرة للخدمات – مسقط
السيد محمد بن حبيب بن محمد كوكر نائب رئيس مجلس الإدارة – مواليد 1978 الجنسية : العمانية تاريخ العضوية 2012/4/16	بكالوريوس في إدارة الاعمال من جامعة نورث- الولايات المتحدة الأمريكية 2002 2001 موظف ائتمان - Damac Investment Company - دبي 2003-2005 مدير مبيعات اقليمي - Dubai Internet City - دبي 2005-2012 شريك - Buyoot.com Real Estate Brokerage - دبي 2005-2012 شريك - Geo & Logic GIS Solutions - دبي 2009-2012 شريك - Perla Rossa Trading LLC - دبي 2011- حالياً مدير المشتريات العامة- Damac Properties LLC - دبي
السيد علي حبيب علي محمد كوكر عضو مجلس إدارة – مواليد 1980 الجنسية : العمانية تاريخ العضوية 2012/4/16	بكالوريوس في التسويق من جامعة دبي 2006 2006-2007 مدير إقليمي – Buyoot.com Real Estate Brokerage - دبي 2007-2010 مستشار - DAMAC Properties – دبي 2010 عضو مجلس إدارة- DAMAC Properties - دبي

ب: أسماء أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :

نبذة تعريفية	الإسم والمنصب وتاريخ الميلاد والجنسية
<p>مهندس مدني عام 1969 1974-1970 مهندس لدى مؤسسة الهاني للإنشاءات – الكويت 1974-1979 مدير مؤسسة الهاني للإنشاءات فرع دبي 1979-1994 مدير شركة خاصة للتطوير العقاري – الولايات المتحدة 1994 – 2004 مؤسس شركة تاييس المتخصصة في أعمال الإنشاءات – بيروت 2004 – 2007 نائب لرئيس شركة داماك – دبي</p>	<p>السيد زياد أحمد شبل المدير العام – مواليد 1943 الجنسية : اللبنانية تاريخ التعيين 2008/1/30</p>
<p>بكالوريوس محاسبة من الجامعة الأردنية 1995 ماجستير علوم مالية ومصرفية – الأردن 1997 CMA – الولايات المتحدة 2007 محاسب 1997-1995 1998 محاسب رئيسي لدى شركة البركة للأوراق المالية – مسقط 1998-2002 مدير مالي لدى شركة الكيالي - الأردن 2002-2007 مدير مالي لدى مجموعة الدجاني - الأردن 2007- حاليا مراقب مالي لدى شركة داماك</p>	<p>السيد وائل عبدالرحمن صالح عبدالله المدير المالي – مواليد 1973 الجنسية : الأردنية تاريخ التعيين 2008/1/16</p>

رابعا : أسماء كبار مالكي الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة :

اسم المساهم	الجنسية	عدد الاسهم كما هي في 2009/12/31	النسبة 2009	عدد الاسهم كما هي في 2010/12/31	النسبة 2010	عدد الاسهم كما هي في 2011/12/31	النسبة 2011	عدد الاسهم كما هي في 2012/12/31	النسبة 2012
شركة فورتوين كومباني ليمتد	إماراتية	74,940	%14.99	74,940	%14.45	74,940	%14.99	74,940	%14.99
شركة شاين انفسمنت كوكباني ليمتد	إماراتية	74,940	%14.99	72,240	%14.45	72,240	%14.45	70,240	%14.05
شركة برايت انفسمنت كومباني ليمتد	إماراتية	74,940	%14.99	74,940	%14.45	74,940	%14.99	74,940	%14.99
شركة داماك إنديستريز مانجمنت كومباني ليمتد	إماراتية	74,940	%14.99	74,940	%14.45	74,940	%14.99	74,940	%14.99
شركة داماك إنديستريز انفسمنت كومباني ليمتد	إماراتية	74,940	%14.99	74,940	%14.45	74,940	%14.99	74,940	%14.99

\* تم تخفيض رأس مال الشركة بتاريخ 2009/12/27 من خمسة ملايين دينار ليصبح خمسمائة الف دينار .

#### خامسا : الوضع التنافسي للشركة

إن شركة عمران الشرق للتطوير العقاري م.ع هي شركة حديثة التأسيس وبالنظر إلى مشاريعها المستقبلية فإنها تسعى للحصول على حصة جيدة في السوق الأردني بالنسبة إلى رأسمالها ، وقد تأسست شركة عمران الشرق للتطوير العقاري بتاريخ 28 كانون الأول 2006، وأعطيت حق الشروع في العمل بتاريخ 17 كانون الثاني 2008 وتم إدراج أسهمها لدى بورصة عمان في 24 شباط 2008 و قد تم إيقاف التداول على اسهم الشركة إعتباراً من 25 تشرين اول 2009 و قد تم إلغاء إدراجها 4 كانون الاول 2011

سادسا : لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

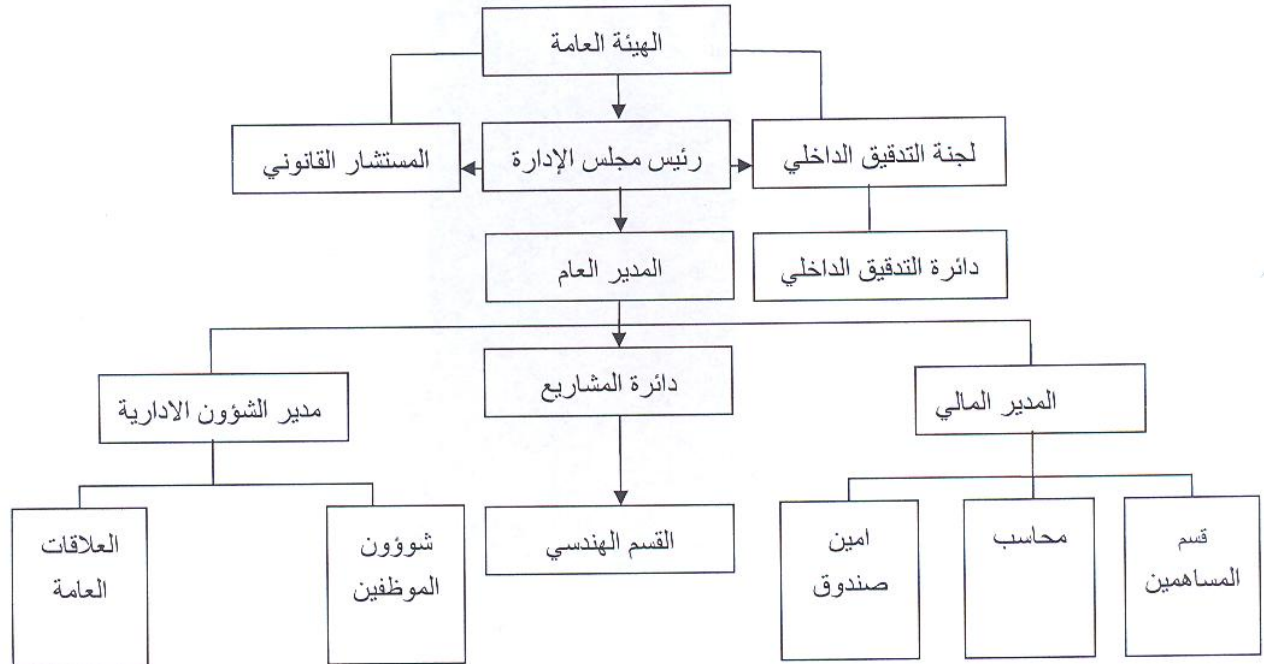
سابعا : لا يوجد أي حماية حكومية أو إمتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها . لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

ثامنا : لا يوجد 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 .

تاسعا :

أ : الهيكل التنظيمي



ب: عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم  
يعمل في الشركة ثلاثة موظفين مؤهلين على النحو التالي :

الموظفين	المؤهل العلمي
1	ماجستير
2	بكالوريوس
3	إجمالي عدد الموظفين

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

عاشرا : لا يوجد أي مخاطر تتعرض لها الشركة باستثناء التقلبات وعدم الإستقرار في سوق العقارات الناجم عن الأزمة المالية العالمية .

حادي عشر : الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

بلغت اجمالي إيرادات الشركة للأعوام 2007 و 2008 و 2009 و 2010 و 2011 و 2012: 278,252 دينار و 295,293 دينار و 55,577 و 45,203 دينار و 42,190 على التوالي كما قامت الشركة بإطفاء كافة مصاريف التأسيس البالغة 147,760 دينار في السنة المالية المنتهية في 2007/12/31 وحققت ربح صافي بعد الضريبة للعام 2007 مقدار 190,760 دينار قامت بتحويل 10% منه للإحتياطي الإجباري . أما السنة المنتهية في 2008/12/31 فقد كانت إجمالي المصاريف 78,470 دينار وحققت الشركة ربح صافي بعد الضريبة مقداره 147,725 دينار تم تحويل 10% منه للإحتياطي الإجباري وفي العام 2009 كانت إجمالي مصاريف الشركة 62,349 دينار وحققت الشركة ربح صافي بعد الضريبة مقداره 172,373 دينار وفي العام 2010 كانت إجمالي مصاريف الشركة 54,917 دينار حققت الشركة ربح صافي بعد الضريبة مقداره 660 دينار تم تحويل 10% منه للإحتياطي الإجباري ، وفي العام 2011 كانت إجمالي المصاريف 43,039 دينار حققت الشركة ربح صافي بعد الضريبة مقداره 2164 دينار و تم تحويل 10% منه للإحتياطي الإجباري و في العام 2012 كانت إجمالي المصاريف 38,749 دينار حققت الشركة ربح صافي بعد الضريبة مقداره 2959 دينار وقامت الشركة بتوزيع أرباح ما يعادل 80% من رأس مال الشركة على ضوء قرار الهيئة العامة.

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

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية  
( بالدينار الأردني )

عام	2007	2008	2009	2010	2011	2012
أرباح أو (خسائر محققة)	190,760	147,725	172,373	660	2164	2959
أرباح موزعة - مقترح توزيعها	-	-	-	-	-	400,000
صافي حقوق المساهمين	5,190,760	5,338,485	1,010,858	1,011,518	1,013,682	616,641
أسعار الأوراق المالية	-	.86	.99	.99	.99	.99

وقد تأسست شركة عمران الشرق للتطوير العقاري بتاريخ 28 كانون الأول 2006 وأعطيت حق الشروع في العمل بتاريخ 17 كانون الثاني 2008 وتم إدراج أسهمها لدى بورصة عمان في 24 شباط 2008 وقد تم إيقاف التداول على أسهم الشركة إعتباراً من 25 تشرين أول 2009 وقد تم إلغاء إدراجها 4 كانون الأول 2011

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية مع المقارنة

الرقم	البيان	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	رأس المال المصرح به والمكتتب	5,000,000	5,000,000	*500,000	500,000	500,000	500,000
2	إجمالي الموجودات	5,383,592	5,532,272	5,613,043	1,194,049	1,179,750	866,169
3	الموجودات المتداولة	5,383,592	5,528,574	5,609,662	1,191,684	1,178,401	865,838
4	إجمالي المطلوبات	192,832	193,787	4,602,185	182,531	166,068	249,528
5	المطلوبات المتداولة	192,832	193,787	4,602,185	182,531	166,068	249,528
6	صافي حقوق المساهمين	5,190,760	5,338,485	1,010,858	1,011,518	1,013,682	616,641
7	صافي الربح بعد الضريبة	190,760	147,725	172,373	660	2164	2959
8	العائد على الموجودات 2 ÷ 7	% 3.54	% 2.67	% 3.07	% 0.055	% .183	% .342
9	العائد على حقوق المساهمين 6 ÷ 7	% 3.86	% 2.77	% 17.05	% 0.065	% .213	% .480
10	حقوق المساهمين الى رأس المال 6 ÷ 1	% 103.82	% 106.77	% 202.17	% 202.30	% 202.74	% 123.40
11	نسبة التداول بند 3 ÷ 5	% 2792	% 2853	% 121.83	% 652.87	% 709.59	% 347
12	نسبة المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين 6 ÷ 5	% 3.71	% 3.63	% 455.27	% 18.04	% 16.38	% 40.46
13	رأس المال العامل بند 3 - 5	دينار 5,190,760	دينار 5,334,787	دينار 1,007,477	دينار 1,009,153	دينار 1,012,333	دينار 616,310
14	حصة السهم من الربح 1 ÷ 7	.0478	.0295	.345	.0013	.0043	.006
15	القيمة الدفترية للسهم 1 ÷ 6	دينار 1.0382	دينار 1.0677	دينار 2.0217	دينار 2.023	دينار 2.027	دينار 1.233

\* تم تخفيض رأس مال الشركة بتاريخ 2009/12/27 من خمسة ملايين دينار ليصبح خمسمائة الف دينار .

خامس عشر : التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة للسنة المالية ما زالت إدارة الشركة بصدد دراسة الفرص الإستثمارية المتاحة في السوق بما يضمن الحفاظ على حقوق المساهمين وتحقيق أعلى عائد.

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة و مقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له بلغت أتعاب التدقيق عن عام 2012 مبلغ وقدره 8,700 دينار شاملة الضريبة بلغت أتعاب المستشار القانوني عن عام 2012 للشركة مبلغ وقدره 3,480 دينار شاملة الضريبة بلغت أتعاب المستشار الضريبي عن عام 2012 للشركة مبلغ وقدره 1500 دينار شاملة الضريبة

سابع عشر :

أ: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الرقم	إسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم عام 2009	عدد الأسهم عام 2010	عدد الأسهم عام 2011	عدد الأسهم عام 2012
1	سفيان عدنان سامي الخطيب	رئيس مجلس الإدارة	أردني	-	1,000	1,000	1,000
2	محمد بن حبيب بن محمد كوكر	نائب رئيس مجلس الإدارة	عماني	-	-	-	1,000
3	علي حبيب علي محمد كوكر	عضو	عماني	-	-	-	1,000

ب: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم عام 2009	عدد الأسهم عام 2010	عدد الأسهم عام 2011	عدد الأسهم عام 2012
1	زياد أحمد شيل	المدير العام	لبناني	-	-	-	-
2	وائل عبدالرحمن صالح عبدالله	المدير المالي	أردني	7	-	-	-

ج:

- \* لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا .
- \* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة و أقاربهم .
- \* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا و أقاربهم .

ثامن عشر :

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

- لم يتم تقاضي أي مكافآت أو مزايا من قبل أعضاء مجلس الإدارة خلال عام 2012 سوى ما هو مذكور أعلاه .

ب: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

- لم يتقاضى المدير العام أو المدير المالي أي رواتب أو مزايا حيث أن الشركة لم تمارس أعمالها وارتأى مجلس الإدارة عدم تحميل هذه النفقات على حساب الشركة .

تاسع عشر : لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية

عشرون: لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

واحد وعشرون :

أ: لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة

ب: لا يوجد للشركة مساهمة في خدمة المجتمع المحلي

## اقرارات مجلس الادارة

اقرار

السادة مساهمي شركة عمران الشرق للتطوير العقاري المحترمين

- 1- يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية أعمال الشركة خلال السنة المالية التالية
- 2- يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة

علي حبيب بن علي محمد كوكر

عضو  


محمد بن حبيب بن محمد كوكر

نائب رئيس مجلس الادارة



سفيان عدنان سامي الخطيب

رئيس مجلس الادارة



اقرار

السادة مساهمي شركة عمران الشرق للتطوير العقاري المحترمين

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي

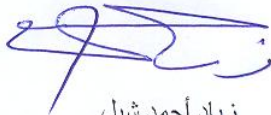
وائل عبدالرحمن صالح عبدالله

المدير المالي



زياد أحمد شبل

المدير العام



سفيان عدنان سامي الخطيب

رئيس مجلس الادارة



## تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المدرجة في بورصة عمان

عملت الشركة خلال عام 2012 على تطبيق جزئي للقواعد الإرشادية لدليل الحوكمة مع الإشارة الى أن البنود التي لم تطبقها الشركة من هذه القواعد يرجع سببه بشكل رئيسي الى أن الشركة لم تمارس نشاطا خلال عام 2012

وفيما يلي ملخص للبنود الإرشادية التي لم يتم تطبيقها مع الأسباب :

رقم البند	القاعدة	الأسباب
مجلس إدارة الشركة		
1	يحدد نظام الشركة عدد أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يقل عن خمسة اشخاص و لا يزيد على ثلاثة عشر	عند تأسيس الشركة تم الإلتزام بالحد الأدنى لعدد أعضاء مجلس الإدارة كما هو وارد في نص المادة 132/أ من قانون الشركات
3	يسمى عضو مجلس الإدارة الإعتباري شخص طبيعي لتمثله طيلة مدة المجلس	لعدم وجود أشخاص إعتباريين ضمن أعضاء مجلس الإدارة
مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة		
6	يتم الإعلان مسبقا عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة ايام عمل	كون الشركة حديثة التأسيس ولم تمارس أعمال حتى تاريخه
14	وضع آلية إستقبال الشكاوى و الاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين	يتم إستقبال الشكاوى عبر الهاتف ومن خلال زيارات بعض المساهمين لكن لاتزال الشركة لم تمارس أعمالها ولم تعين كادر كافي لهذه المهام
14	ادراج إقتراحات المساهمين الخاصة بمواضيع معينة على جدول اعمال الهيئة العامة بشكل يضمن دراستها وإتخاذ القرار المناسب بشأنها خلال فترة زمنية محددة	لم يرد للشركة أي إقتراحات قبل مواعيد اجتماعات الهيئة العامة العادية ويتم عادة ادراج الاقتراحات خلال انعقاد الاجتماعات
16	وضع سياسة تنظم العلاقة مع ذوي المصالح	لعدم وجود أطراف ذوي مصالح تتعامل الشركة معها
15	اعتماد أسس منح الحوافز و المكافآت و المزايا الخاصة بأعضاء الإدارة و الإدارة التنفيذية	كون الشركة لم تمارس أعمالها لم يتم وضع أسس لمنح الحوافز و المكافآت

17	وضع إجراءات خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة و مراجعتها و تقييم مدى تطبيقها	كون الشركة حديثة التأسيس ولا تزال معنية ببداية نشاطاتها
12	يتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق احكام النافذة و متطلبات الجهات الرقابية و الأنظمة الداخلية و السياسات و الخطط و الاجراءات التي يضعها مجلس الادارة	لم يتم إنشاء مثل هذه الوحدة لعدم ممارسة الشركة لأي نشاط بعد على أن الشركة ستقوم بتأسيس مثل هذه الوحدة عند بداية ممارسة نشاطاتها
اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة		
7	يتم تشكيل عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة و ظروفها لكي يتمكن مجلس الادارة من تأدية مهماته بشكل فعال و تحدد تلك اللجان بمهام و فترات و صلاحيات محددة	لم تشكل مثل هذه اللجان بعد لعدم حاجة الشركة لها حالياً كون الشركة لم تمارس أي نشاط بعد
ب/1	يشكل مجلس الادارة لجنة دائمة تسمى الترشيحات و المكافآت	لم تشكل هذه اللجنة بعد كون الشركة لم تمارس نشاطاتها بعد
2	يكون تشكيل لجنة التدقيق و الترشيحات و المكافآت من اعضاء مجلس الادارة غير التنفيذيين ، لا يقل عددهم عن ثلاثة على ان يكون اثنان منهم من الاعضاء المستقلين و ان يترأس اللجنة احدهما	قامت الشركة بتأسيس لجنة تدقيق فقط ولم تشكل لجنة ترشيحات و مكافآت كون الشركة لم تمارس نشاطاتها بعد
3	تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الادارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها و تحدد التزاماتها	طبق فقط للجنة التدقيق أما لجنة الترشيحات و المكافآت فهي غير مشكلة بعد
5	تقديم كل من اللجنتين قراراتهما و توصياتهما الى مجلس الإدارة و تقريراً حول اعمالهما إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة	طبق فقط للجنة التدقيق أما لجنة الترشيحات و المكافآت فهي غير مشكلة بعد
ب/1		تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بالمهام التالية :
	1. التأكد من استقلالية الأعضاء المسقلين بشكل مستمر	اللجنة غير مشكلة

	اللجنة غير مشكلة	2- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت و المزايا و الحوافز و الرواتب في الشركة و مراجعتها بشكل سنوي
	اللجنة غير مشكلة	3- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات
	اللجنة غير مشكلة	4- أعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية و التدريب في الشركة و مراقبة تطبيقها ، و مراجعتها بشكل سنوي
6	تتمتع لجنة الترشيحات و المكافآت بالصلاحيات التالية :	
	اللجنة غير مشكلة	1- طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل و دقيق
	اللجنة غير مشكلة	2- طلب المشورة القانونية أو المالية أو الادارية او الفنية من اي مستشار خارجي
	اللجنة غير مشكلة	3- طلب حضور اي موظف للحصول على ايضاحات
<b>الفصل الثالث : اجتماعات مجلس الإدارة</b>		
4	تم اعداد التقرير السنوي وفقا للدليل الإرشادي والذي لم يرد به ضرورة الإفصاح عن عدد اجتماعات مجلس الإدارة على ان اشركة ستقوم بتطبيق هذا البند اعتباراً من تاريخه	يتم الإفصاح عن عدد اجتماعات مجلس الإدارة في التقرير السنوي للشركة
<b>الباب الثالث : اجتماعات الهيئة العامة</b>		
3	تم توجيه الدعوات للمساهمين اما باليد او عن طريق البريد العادي ويتم اعداد الترتيبات و الاجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان و الزمان اما البريد الالكتروني فهو غير مطبق لعدم وجود عناوين بريد الالكتروني لغالبية مساهمي الشركة	يوجه مجلس الادارة الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل 21 يوم من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع على أن يتم إعداد الترتيبات و الاجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك إختيار الزمان و المكان
6	سندا لأحكام قانون الشركات يتم الإعلان في صحيفتين ومرتين على الأقل	يتم الاعلان عن موعد و مكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف محلية يومية و لمرتين على

	الاقبل و على الموقع الالكتروني للشركة	
5	يقوم المساهم الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة و التي تسبق السنة التي سينعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس	لعدم إستلام الشركة لأي طلبات ترشح من مساهمين لعضوية مجلس الإدارة
5	يقوم مجلس لإدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب في بالترشح لعضوية مجلس الادارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة	لا يطبق تبعا للسبب أعلاه بالبند السابق
<b>الباب الرابع : حقوق المساهمين</b> <b>الفصل الرابع : الحقوق العامة</b>		
7	أولوية الاكتتاب في اية إصدارات جديدة من الاسهم قبل طرحها للمستثمرين الآخرين	لعدم قيام الشركة بعمل إصدارات أسهم جديدة
8	اللجوء الى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة و التحكيم ، نتيجة مخالفة التشريعات النافذة او النظام الاساسي للشركة او الخطأ أو التقصير او الإهمال في إدارة الشركة او إفشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة	لعدم وجود نزاعات
11	طلب عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي و ذلك للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة او اي عضو فيه ، للمساهمين الذين يملكون 20% من اسهم الشركة	لعدم وجود أي طلبات مقدمة للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة
12	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاتها للمساهمين الذين يملكون 10% من اسهم الشركة	لعدم وجود أي طلبات للتدقيق على أعمال الشركة
<b>الباب الخامس : الإفصاح والشفافية</b>		
1	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من	تقوم الشركة بالإفصاح عن أي أمور جوهرية كما هو منصوص عليه بتعليمات هيئة الأوراق المالية ولكن لا يوجد إجراءات عمل خطية لدى الشركة بذلك

	<p>قبل مجلس الادارة لتنظيم شؤون الافصاح عن المعلومات و متابعة تطبيقها و وفقاً للمتطلبات الجهات الرقابية و التشريعات النافذة</p>	<p>كونها مازالت بطور التأسيس ولم تمارس أي نشاط</p>
5	<p>تقوم الشركة بالإفصاح عن سياساتها و برامجها اتجاه المجتمع المحلي والبيئة</p>	<p>كون الشركة لم تمارس نشاط لم تقم ادارتها بوضع برامج تجاه المجتمع المحلي والبيئة</p>

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة

عمان - الاردن

البيانات المالية للسنة المنتهية

في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

زهير العنزي المحاسب

محاسب قانوني



شركة عمران الشرق للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة

عمان - الأردن

البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢

فهرس

صفحة

٢- ١

تقرير مدقق الحسابات المستقل

بيان

أ

بيان المركز المالي

ب

بيان الدخل الشامل

ج

بيان التغييرات في حقوق المساهمين

د

بيان التدفقات النقدية

صفحة

٧- ١

إيضاحات حول البيانات المالية

بسم الله الرحمن الرحيم



Zuhair A.Y Hawamdeh

زهير أحمد يحيى الحوامده

محاسب قانوني صندوق البريد ٩٢٥٤٥٥ عمان ١١١٩٠ الأردن هاتف : ٥٥٢٨٠٧١ فاكس : ٥٥٢٤٧٤ P. O. Box 925455 Amman 11190 Jordan Tel: 5538076 Fax: 5522474

رقم: ٢٠٢٠٣٤٤

### تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري

المساهمة العامة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة عمران الشرق للتطوير العقاري شركة مساهمة عامة والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغييرات في حقوق المساهمين و التدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الادارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم و التطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة ، خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختبار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية استناداً الى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وأجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة الى تقدير مدقق الحسابات ، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة . ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد إن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق .

بسم الله الرحمن الرحيم



Zuhair A.Y Hawamdeh

زهير أحمد يحيى الحوامدة

Puplic Accountant

P. O. Box 925455 Amman 11190 Jordan Tel: 5538076 Fax: 5522474

صندوق البريد ٩٢٥٤٥٥ عمان ١١١٩٠ الاردن هاتف : ٥٥٣٨٠٧٦ فاكس : ٥٥٢٢٤٧٤

محاسب قانوني

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية الوضع المالي لشركة عمران الشرق للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول عام ٢٠١٢ و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ونوصي الهيئة العامة للمساهمين المصادقة على البيانات المالية المرفقة .

فقرة ابضاحية

كما يرد في الايضاح ( ١٠ ) تأسست الشركة بتاريخ ٢٨ كانون الاول ٢٠٠٦ واخذت الشروع بالعمل بتاريخ ١٧ كانون الثاني ٢٠٠٨، هذا وقد قامت الشركة باجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٢٢ تشرين الاول ٢٠٠٩ بالموافقة على تخفيض رأس مال الشركة وبتاريخ ٢٧ كانون الاول ٢٠٠٩ تم استكمال اجراءات تخفيض رأس مال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع من (٥) مليون دينار / سهم ليصبح (٥٠٠,٠٠٠) دينار / سهم واعادة المبالغ بعد التخفيض للمساهمين نقداً ٥٠ هذا وترد مبررات التخفيض في الايضاح المذكور . وبتاريخ ٢٠١١/٢/١٤ تم تغيير اسم الشركة ليصبح " شركة عمران الشرق للتطوير العقاري " .

امور اخرى

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة اصولية وهي متفقة مع البيانات المالية المرفقة ومع البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة .

زهير أحمد يحيى الحوامدة  
محاسب قانوني  
مدقق مجاز رقم ٣٢٠

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

٨ كانون الثاني ٢٠١٣

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان المركز المالي

٣١ كانون الأول ٢٠١١	٣١ كانون الأول ٢٠١٢	إيضاح	٣١ كانون الأول ٢٠١١	٣١ كانون الأول ٢٠١٢	إيضاح
ديتار	ديتار		ديتار	ديتار	
١٢,٦٩٠	٨,٤٣٠	٢	١,١٥٤,٣١٢	٨٤٥,٠٣١	٤
١٤٧,١٤٧	١٨٤,٢٠٦	مصاريف مستحقة وارصدة دائنة اخرى استرداد رأس المال و مخصص توزيع ارباح	٧,٣٢١	٤,٣٩٤	مفردات مستحقة
-	٥٥,٥٢٩	مخصص رديات الاحتياطي			
٦,٣٣١	١,٣٢٣	مخصص ضريبة الدخل	٥,٠٦٦	٦,٩٥٢	امانات ضريبة الدخل
			١١,٧٠٢	٩,٤٦١	ارصدة مدينة اخرى
١٦٦,٠٦٨	٢٤٩,٥٢٨	مجموع المطلوبات المتداولة	١,١٧٨,٤٠١	٨٦٥,٨٣٨	مجموع الموجودات المتداولة
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين - بيان (ج) رأس المال المصرح والمكتتب به و المدفوع ٥٠٠,٠٠٠ دينار / مقسم الى ٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة دينار للسهم الواحد	٥,١٥٤	٥,١٥٤	موجودات ثابتة - بالكافة
٧٢,٤٤٢	٧٢,٧٨٩	احتياطي اجباري	(٣,٨٠٥)	(٤,٨٢٣)	بيزل : الاستهلاك المتراكم
٤٤١,٢٤٠	٤٣,٨٥٥	الارباح المعورة	١,٣٤٩	٣٣١	صافي القيمة التقديرية
١,٠١٣,٦٨٢	٦١٦,٦٤١	مجموع حقوق المساهمين			
١,١٧٩,٧٥٠	٨٢٦,١٢٩	مجموع المطلوبات وحقوق	١,١٧٩,٧٥٠	٨٢٦,١٢٩	مجموع الموجودات

\*\*\* إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

بيان (ب)

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة

عمان - الاردن

بيان الدخل الشامل

دينار	دينار	
(٥,٢٤٠)	(٥,٢٢٠)	مصاريف استشارات مالية
(١,٧٢٩)	(١,١٢١)	رسوم تسجيل وترخيص
(١٤,٥٨٠)	(١٢,٧٠٠)	اتعاب مهنية
(١٠,٠٠٠)	(٩,٤٨٤)	ايجارات
(٢,٠٣٤)	(١,٣٧٢)	دعاية و اعلان
(٣٥٨)	(١,٣٣٤)	قرطاسية ومطبوعات
(٨,٢٥٧)	(٧,٥١٨)	مصاريف اخرى (ايضاح ٩)
(٤٢,١٩٨)	(٣٨,٧٤٩)	مجموع المصاريف
٤٢,٧٠٣	٣٤,٨٠٠	يضاف : ايراد فوائد بنكية
٢,٥٠٠	٧,٣٩٠	ايرادات اخرى
٣,٠٠٥	٣,٤٤١	الربح قبل الضريبة
(٨٤١)	(٤٨٢)	ينزل : ضريبة الدخل
٢,١٦٤	٢,٩٥٩	الربح للسنة - بيان (أ)
٠,٠٠٤٣	٠,٠٠٥٩	حصة السهم من الربح (ايضاح ٨)

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

بيان ( ج )

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - الأردن  
بيان التغييرات في حقوق المساهمين

مجموع حقوق المساهمين دينار	الأرباح المدورة دينار	احتياطي اجباري دينار	رأس المال المدفوع دينار	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٢
١,٠١٣,٦٨٢	٤٤١,٢٤٠	٧٢,٤٤٢	٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٢,٩٥٩	٢,٩٥٩	-	-	الربح للسنة - بيان ( ب )
(٤٠٠,٠٠٠)	(٤٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيع الأرباح
-	(٣٤٤)	٣٤٤	-	الاحتياطي الاجباري
٦١٦,٦٤١	٤٣,٨٥٥	٧٢,٧٨٦	٥٠٠,٠٠٠	رصيد نهاية السنة السنة المنتهية ٣١ كانون الاول ٢٠١١
١,٠١١,٥١٨	٤٣٩,٦٧٦	٧١,٨٤٢	٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٢,١٦٤	٢,١٦٤	-	-	الربح للسنة - بيان ( ب )
-	(٦٠٠)	٦٠٠	-	الاحتياطي الاجباري
١,٠١٣,٦٨٢	٤٤١,٢٤٠	٧٢,٤٤٢	٥٠٠,٠٠٠	رصيد نهاية السنة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

بيان ( د )

شركة عمران الشرق للتطوير العقاري  
شركة مساهمة عامة  
عمان - الاردن  
بيان التدفقات النقدية

دينار	دينار	
٢,١٦٤	٢,٩٥٩	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل :
١,٠١٦	١,٠١٩	الربح للسنة قبل الضريبة - بيان ( ب )
٣,١٨٠	٣,٩٧٨	يضاف : استهلاك موجودات ثابتة
(١,٦٨٥)	٢,٩٢٧	الاستخدامات النقدية في عمليات التشغيل قبل التغيير في بنود رأس المال
٥٠٥	٢,٢٤١	العامل
(٢,٠٥١)	(١,٨٨٦)	النقص في الفوائد المستحقة
١,٣٨٣	(٤,٢٦٠)	النقص في ارصدة مدينة اخرى
١,٣٣٢	٣,٠٠٠	الزيادة في امانات ضريبة الدخل
٢٣٨	(٤,٩٠٩)	النقص في مصاريف مستحقة وارصدة دائنة اخرى
١,٥٧٠	(١,٩٠٩)	صافي ( الاستخدامات ) النقدية في عمليات التشغيل قبل الفوائد الدائنة
-	(٤٠٠,٠٠٠)	والضرائب المدفوعة
(١٨,٠٨٤)	٣٧,٠٥٩	مخصص ضريبة الدخل والضرائب المدفوعة
-	٥٥,٥٦٩	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(١٨,٠٨٤)	(٣٠٧,٣٧٢)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١٦,٥١٤)	(٣٠٩,٢٨١)	توزيع الارباح
١,١٧٠,٨٢٦	١,١٥٤,٣١٢	استرداد رأس المال
١,١٥٤,٣١٢	٨٤٥,٠٣١	مخصص رديات الاكتتاب
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		صافي الزيادة في النقد
		النقد في الصندوق ولدى البنوك - بداية السنة
		النقد في الصندوق ولدى البنوك - نهاية السنة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها

## شركة عمران الشرق للتطوير العقاري

### شركة مساهمة عامة

عمان - الاردن

### البيانات المالية

### إيضاحات حول البيانات المالية

#### ١- عام :

١- تأسست شركة عمران الشرق للتطوير العقاري الاردنية كشركة مساهمة عامة وفقا لقانون الشركات الاردني رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته تحت الرقم (٤٢٣) بتاريخ ٢٨ كانون الاول ٢٠٠٦ براس مال مصرح به مقداره (٥) مليون دينار مقسم الى خمسة ملايين سهم بقيمة دينار للسهم الواحد ، هذا واخذت الشركة حق الشروع بالعمل بتاريخ ١٦ كانون الثاني ٢٠٠٨ . بتاريخ ٢٧ كانون الاول ٢٠٠٩ تم استكمال اجراءات تخفيض رأسمال الشركة المصرح به والمكتتب به والمدفوع من (٥) مليون دينار / سهم ليصبح (٥٠٠,٠٠٠) دينار / سهم واعادة المبالغ بعد التخفيض للمساهمين نقداً وبتاريخ ١٤/٢/٢٠١١ تم تغيير اسم الشركة ليصبح " شركة عمران الشرق للتطوير العقاري " .

ان غايات الشركة الاساسية تتمثل بالقيام باعمال ونشاطات شراء العقارات لاجل بيعها او تاجيرها واستأجارها لاجل تاجيرها بما في ذلك تطوير الاراضي وبيعها وبناء المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية وادارة العقارات ، بالإضافة الى جميع الانشطة والاعمال التي تساعد على تحقيق غاياتها الرئيسية .  
تمت الموافقة على البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٨ كانون الثاني ٢٠١٣ .

#### ٢- اهم السياسات المحاسبية

##### أ - اسس اعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وبموجب القوانين والتعليمات النافذة .

أ - ان الدينار الاردني هو عملة اظهار البيانات المالية للشركة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .  
ب- ان السياسات المحاسبية المتبعة خلال السنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في الفترة السابقة وفيما يلي اهم السياسات المحاسبية المتبعة :

##### أ - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ بيان المركز المالي ناشئة عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

##### ب - ضريبة الدخل

- تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة .
- تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة ، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في البيانات المالية ، لان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتزويل لاجراض ضريبية .
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات النافذة في الاردن

- ان الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها او استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات او المطلوبات في البيانات المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على اساسها . يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام ببيان المركز المالي وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقا للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي او تحقيق الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة .

- يتم مراجعة رصيد الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم امكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئيا او كليا او تحقق الالتزامات الضريبية

ج - تؤخذ ايرادات ومصاريف الفوائد في بيان الدخل الشامل على اساس الاستحقاق .

د - المعاملات بالعملة الاجنبية

يتم قيد المعاملات بالعملة الاجنبية خلال السنة بموجب اسعار الصرف السائدة عند حدوث تلك العمليات ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الاجنبية الى الدينار الاردني بموجب اسعار الصرف في نهاية السنة المالية ، وتؤخذ فروق العملة الناجمة عن التحويل في بيان الدخل الشامل .

هـ - الموجودات الثابتة

- تظهر الموجودات الثابتة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم والتدني ويتم استهلاك الموجودات الثابتة بطريقة القسط الثابت بنسب سنوية تتراوح من ١٠% - ٢٠% .
- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الموجودات الثابتة عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الشامل .
- يتم مراجعة العمر الانتاجي للموجودات الثابتة في نهاية كل عام فاذا كانت توقعات العمر الانتاجي تختلف عن التقديرات المعدة سابقا يتم تسجيل التغيير في التقدير للسنوات اللاحقة باعتباره تغيير في التقديرات .

### ٣- استخدام التقديرات

يتطلب اعداد البيانات المالية المرفقة اجراء تقديرات واجتهادات لبعض البنود في البيانات المالية من خلال تطبيق السياسات المحاسبية ومن امثلة ذلك تقدير قيمة مخصص ضريبة الدخل والمخصصات الاخرى، وتقوم الادارة ايضا باجراء تقديرات مستقبلية للامور غير المؤكدة في تاريخ البيانات المالية والتي قد ينتج عنها مخاطر هامة ومن الممكن ان تؤدي الى تعديلات جوهرية في ارصدة الموجودات والمطلوبات الظاهرة في البيانات المالية خلال السنة المالية القادمة ومن امثلة ذلك قيمة مخصص القضايا والالتزامات التي من المحتمل ان تطرأ على الشركة في حال وجودها .

هذا وتعتقد ادارة الشركة بان التقديرات المتبعة في اعداد البيانات المالية معقولة وهي مفصلة على النحو التالي :

- يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين والمعايير المحاسبية ويتم احتساب واثبات الموجودات الضريبية المؤجلة ومخصص الضريبة اللازم .
- 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 ( ان وجدت ) في بيان الدخل الشامل .
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الشامل للسنة .

- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا والالتزامات المترتبة على الشركة اذا لزم الامر اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل الادارة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بناء على كتاب محامي الشركة وبموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية .

٤- نقد في الصندوق ولدى البنوك :

يتألف هذا البند مما يلي :

٣١ كانون الاول ٢٠١١	٣١ كانون الاول ٢٠١٢	
دينار	دينار	
١,١٤٩,٨٤٧	٦٠٨,٠٣٣	ودائع
٤,٤٦٥	٢٣٦,٩٩٨	حسابات جارية
<u>١,١٥٤,٣١٢</u>	<u>٨٤٥,٠٣١</u>	

يبلغ معدل الفائدة السنوي على الودائع ٤,١ %

٥- الموجودات الثابتة :

يتألف هذا البند مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	التكلفة	البينان
صافي القيمة الدفترية	صافي القيمة الدفترية	الاستهلاك المتركم	
دينار	دينار	دينار	دينار
٨٩	٧٤	٧١	١٤٥
١,٢٦٠	٢٥٧	٤,٧٥٢	٥,٠٠٩
<u>١,٣٤٩</u>	<u>٣٣١</u>	<u>٤,٨٢٣</u>	<u>٥,١٥٤</u>
			صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة

نسبة الاستهلاك السنوية للاثاث ١٠% لاجهزة الحاسوب والبرامج ٢٠%

٦- مصاريف مستحقة وارصدة دائنة اخرى:

يتألف هذا البند مما يلي :-

<u>٣١ كانون الاول ٢٠١١</u>	<u>٣١ كانون الاول ٢٠١٢</u>	
دينار	دينار	
٤,٣٥٠	٤,٣٥٠	اتعاب مهنية مستحقة
٦,٠٠٠	-	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
٢,٣٤٠	٤,٠٨٠	مصاريف مستحقة
<u>١٢,٦٩٠</u>	<u>٨,٤٣٠</u>	

٧ ضريبة الدخل

أ - ان الحركة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة هي كما يلي :

<u>٣١ كانون الاول ٢٠١١</u>	<u>٣١ كانون الاول ٢٠١٢</u>	
دينار	دينار	
٥,٩٩٣	٦,٢٣١	رصيد بداية السنة
٨٤١	٤٨٢	مخصص ضريبة الدخل للسنة
(٦٠٣)	(٥,٣٩٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
<u>٦,٢٣١</u>	<u>١,٣٢٣</u>	

ب - تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركة للفترة منذ التأسيس بتاريخ ٢٨ كانون الاول ٢٠٠٦ ولغاية ٣١ كانون الاول ٢٠١١ وتسديد الضريبة المعطن عنها وتمت مراجعة السجلات من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ .

٨- حصة السهم من الربح

ان حصة السهم من الربح للسنة كانت كما يلي :

٣١ كانون الاول ٢٠١١	٣١ كانون الاول ٢٠١٢	
دينار	دينار	
٢,١٦٤	٢,٩٥٩	الربح للسنة بيان - ب
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
٠,٠٠٤٣	٠,٠٠٥٩	الربح للسهم الواحد

٩- مصاريف اخرى

يتألف هذا البند مما يلي :-

٣١ كانون الاول ٢٠١١	٣١ كانون الاول ٢٠١٢	
دينار	دينار	
٣,٠٠٠	-	مكافآت اعضاء مجلس الادارة
١,٠١٦	١,٠١٩	مصروف الاستهلاك
٢,٢٩١	٤,٥٤٩	اخرى
١,٩٥٠	١,٩٥٠	رسوم هيئة الاوراق المالية / مركز الابداع
٨,٢٥٧	٧,٥١٨	

١٠- مبررات تخفيض رأس المال

قامت الشركة باجتماع الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٢٢ تشرين الاول ٢٠٠٩ بالموافقة على تخفيض راس مال الشركة :

- بسبب تداعيات الازمة المالية العالمية والتذبذب الحاصل في سوق العقارات .
- الازمة الاقتصادية العالمية والتضخم وعدم الاستقرار في اسعار المواد الاولية المطلوبة لانشاء مشاريع الشركة .
- عدم اتخاذ قرار استثماري حفاظا على اموال المساهمين لعدم وجود فرص استثمارية في ظل الظروف الراهنة دون الدخول في مخاطر قد تكون نتائجها غير محمودة .

١١- أرقام المقارنة

تم اعادة تصنيف بعض ارقام المقارنة لعام ٢٠١١ لتناسب مع تصنيف ارقام العام ٢٠١٢ .