

التاريخ: 2010/03/31
الرقم: 2010/ 128

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
دائرة الإفصاح
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

FS-RED-31/3/2010

تحية طيبة وبعد ،،،

التزاما بتعليمات الإفصاح المعمول بها، نرفق لكم بكتابنا هذا نسخة عن:

- 1- البيانات المالية الموحدة لشركتنا عن السنة المالية المنتهية في 2009/12/31 .
- 2- نسخة من التقرير السنوي للشركة عن العام 2009.

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

منذر أبو عوض
المدير العام بالإتابة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢١ آذار ٢٠١٠
الرقم التسلسلي: ١٦٤
رقم الملف: ٣١٠٨
الجهة المختصة: إدارة الإفصاح

نسخة : الملف.
نسخة : بورصة عمان - المحترمين .
نسخة : مركز ايداع الأوراق المالية - المحترمين .

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- ٢-٣ - تقرير مدققي الحسابات المستقلين
- ٤ - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٥ - بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٦ - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٧ - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٨ - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٩ - ٢٥ - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ 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 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 تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة إختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية الموحدة.

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 غش. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أساس التحفظ في الرأي

١. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٩) ، تتضمن البيانات المالية المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدات توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

٢. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٦)، قامت الشركة بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي بسعر ١٢٥ فلس كويتي/ سهم علماً بأن سعر البيع حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي هو ٨٠ فلس كويتي/ سهم. في حال تم إثبات عملية البيع المذكورة أعلاه حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي، سوف تزيد خسائر الشركة المعلن عنها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ بما يقارب (٣,١) مليون دينار أردني، منها (١,٦) مليون دينار تتعلق بخسائر الأسهم المباعة و(١,٥) مليون دينار تتعلق بخسائر تقييم الأسهم المتبقية على أساس السعر الذي تم على أساسه عملية البيع.

الرأي المتحفظ

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه، في رأينا ، إن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة بعض الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع التي تخص الشركة والشركات التابعة لها مسجلة باسم الغير بلغت قيمتها الدفترية ١,٦٧٩,٢٢٨ دينار، علماً بأن الشركة والشركات التابعة لها تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية تفيد بملكية الشركة والشركات التابعة لها لتلك الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٣٠ آذار ٢٠١٠

أساس التحفظ في الرأي

١. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٩) ، تتضمن البيانات المالية المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء إختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحداث توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

٢. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٦)، قامت الشركة بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي بسعر ١٢٥ فلس كويتي/ سهم علماً بأن سعر البيع حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي هو ٨٠ فلس كويتي/ سهم. في حال تم إثبات عملية البيع المذكورة أعلاه حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي، سوف تزيد خسائر الشركة المعلن عنها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ بما يقارب (٣,١) مليون دينار أردني، منها (١,٦) مليون دينار تتعلق بخسائر الأسهم المباعة و(١,٥) مليون دينار تتعلق بخسائر تقييم الأسهم المتبقية على أساس السعر الذي تم على أساسه عملية البيع.

الرأي المتحفظ

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه، في رأينا ، إن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة بعض الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع التي تخص الشركة والشركات التابعة لها مسجلة باسم الغير بلغت قيمتها الدفترية ١,٦٧٩,٢٢٨ دينار، علماً بأن الشركة والشركات التابعة لها تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية تفيد بملكية الشركة والشركات التابعة لها لتلك الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

عمان في ٣٠ آذار ٢٠١٠

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	٢٠٠٩	٢٠٠٨
الموجودات غير المتداولة			
إستثمارات عقارية، بالصافي	٣	٧٢,٤٤٧,٥٣١	٦٩,٨٨١,٢٢٣
دفعات على حساب شراء أسهم	٤	—	٣,١٠٦,٤٧٠
ممتلكات ومعدات، بالصافي	٥	٤٣٥,٥١٠	٦٢٦,٧٧٦
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	٦	٥,١٤٣,٣٢٠	١٠,٤٧٧,٥٠٠
موجودات مالية متوفرة للبيع	٧	٦,١٧٠,٠٤١	١٣,٢٩٧,٣٠٠
استثمار في شركات حليفة	٨	٥,٠٨٣,٠١٨	٥,١٠٥,٦٣٩
ذمم جهات ذات علاقة طويلة الأجل	٢٩	١٤,٥٩٠,٠٥٤	٣,٣٥٩,٦٢٩
شهرة	٩	٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		١٤٩,١٥١,٦٥٨	١٥١,١٣٦,٧٢١
الموجودات المتداولة			
عقارات تحت التطوير	١٠	٤,١٥٨,٨٥٦	٦,٣٣٧,٦١٣
عقارات جاهزة للبيع	١١	٣١,٥٥١,٢١١	٢٧,٦٢٧,٧٧٠
أرصدة مدينة أخرى	١٢	١٣٠,١٨٣	١٤٦,٨٢٣
ذمم مدينة، بالصافي	١٣	٦٦٧,٨٥٦	١,٢٣٦,٧٩٠
ذمم جهات ذات علاقة قصيرة الأجل	٢٩	١,٩١٠,١٠١	١,٣٠٤,٥٨٠
موجودات مالية للمتاجرة	١٤	٥,١٣٠,٧٥٦	٧,٥٩٢,٤٧٢
نقد وما في حكمه	١٥	٢,٢١٩,٩٥٦	٣,٣٩٩,٨٧١
مجموع الموجودات المتداولة		٤٥,٧٦٨,٩١٩	٤٧,٦٤٥,٩١٩
مجموع الموجودات		١٩٤,٩٢٠,٥٧٧	١٩٨,٧٨٢,٦٤٠
حقوق الملكية	١٦		
رأس المال المصرح به (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم)		٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
رأس المال المدفوع		٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠
علاوة إصدار		٣١,٦٧١	٣١,٦٧١
احتياطي إجباري		(٢,٩٩٧,٩٣٧)	(٣,٢٥٠,٦٢٢)
ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم		(١,٢٩٢,٢٥٠)	(٤,٤٤٤,٩١٥)
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية		(٣١,١٧٢,٤٨٧)	(١٥,٧٤٧,٣٣٧)
خسائر مرحلة		١١٢,٠٩٣,٩٩٧	١٢٤,١١٣,٧٩٧
مجموع حقوق مساهمي الشركة		١٩,٤٦٣,٥٧٠	٢٢,٢٥٣,٣٧٥
حقوق الأقلية		١٣١,٥٥٧,٥٦٧	١٤٦,٣٦٧,١٧٢
مجموع حقوق الملكية		٣٥,٠٠٨,٦٤٦	٣٩,٥٨٠,٦٨٧
المطلوبات غير المتداولة	١٧		
قروض طويلة الأجل		٣,١٤٩,٣٢٢	٢,٩٧٣,٥٥٩
المطلوبات المتداولة			
بنوك دائنة	١٧	٢٣٥,٦٤٥	٢٢٢,٢٨٥
ذمم دائنة	٢٩	١٣,٨٦٠,٥٦٧	٣٦٦,٧٠٥
ذمم جهات ذات علاقة	١٧	٦,٦٨٦,٠١٨	٦,٨٤٥,٤٩٠
قروض قصيرة الأجل	١٨	٥٥٤,٣٨٢	١,٦٨٩,٨٨٩
إيرادات مقبوضة مقدماً	١٩	٣,٢١٦,٢٩٦	—
مخصص التزامات محتملة	٢٠	٦٥٢,١٣٤	٧٣٦,٨٥٣
أرصدة دائنة أخرى		٢٨,٣٥٤,٣٦٤	١٢,٨٣٤,٧٨١
مجموع المطلوبات المتداولة		٦٣,٣٦٣,٠١٠	٥٢,٤١٥,٤٦٨
مجموع المطلوبات		١٩٤,٩٢٠,٥٧٧	١٩٨,٧٨٢,٦٤٠
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات			

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	
١,٢٦٥,٩٣٥	١,٨٧٤,٣١٠	٢١	صافي إيرادات المجمعات التجارية
١,٣٣٧,٢٠٢	٢١١,٩٦٣	٢٣	صافي مبيعات عقارات
١٦٠,٢٣٨	١٠٠,٤٠١		صافي إيرادات استشارات هندسية
(١,٣٥١,٩١٠)	(٨٠٦,٨٦١)	٢٤	مصاريف إدارية وعمومية
٤٥٤,٣٢٨	٢٩٩,٦٥٣	٢٥	أرباح موجودات مالية متحققة
(٦,٨١٦,٥٤١)	(٣,٠٦٤,٨٦٥)		فروقات تقييم موجودات مالية غير متحققة
١٠٠,٧٧٨	٨١,٦٠٢	٨	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
—	(١٠,١٣٥,١٢٨)	٧	خسارة التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
(٤,٥٦٥,٧٢٤)	(٤,٥٧٨,٦٧٤)		مصاريف تمويل
—	(٣,٢١٦,٢٩٦)	١٩	مخصص التزامات محتملة
(١,٤٩١)	(٢٥٤,٤٧٢)	٢٦	صافي مصاريف وإيرادات أخرى
(٩,٤١٧,١٨٥)	(١٩,٤٨٨,٣٦٧)		خسارة السنة قبل الضريبة
(٨,٠٦٨)	(٢٣,٩٤٠)		مخصص ضريبة الدخل
(٩,٤٢٥,٢٥٣)	(١٩,٥١٢,٣٠٧)		خسارة السنة
(٨,٢٧٣,٩٠١)	(١٥,٥١٤,٩١٣)		وتعود إلى:
(١,١٥١,٣٥٢)	(٣,٩٩٧,٣٩٤)		مساهمي الشركة
(٩,٤٢٥,٢٥٣)	(١٩,٥١٢,٣٠٧)		حقوق الأقلية
			المجموع
(٠,١٠٣)	(٠,١٨٠)	٢٧	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(٩,٤٢٥,٢٥٣)	(١٩,٥١٢,٣٠٧)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الاخرى:
(٦,١١٤,٢٠٠)	٣,٩٧٢,٩٢٢	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٤٧,٧٢٦	(٧٩,٢٨٣)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الحليفة
<u>(١٥,٤٩١,٧٢٧)</u>	<u>(١٥,٦١٨,٦٦٨)</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة يعود إلى:
(١٣,٠٤٣,٢٨٢)	(١٢,٣٦٢,٢٤٨)	مساهمي الشركة
(٢,٤٤٨,٤٤٥)	(٣,٢٥٦,٤٢٠)	حقوق الأقلية
<u>(١٥,٤٩١,٧٢٧)</u>	<u>(١٥,٦١٨,٦٦٨)</u>	المجموع

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر * مرحلة	التغير في القيمة العائدة للموجودات المالية	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إحتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع
١٤٦,٣٦٧,١٧٢	٢٢,٢٥٣,٣٧٥	١٢٤,١١٣,٧٩٧	(١٥,٧٤٧,٣٣٧)	(٤,٤٤٤,٩١٥)	(٣,٢٥٠,٦٢٢)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
(١٥,٦١٨,٦١٨)	(٣,٢٥٦,٤٢٠)	(١٢,٣٦٢,٢٤٨)	(١٥,٥١٤,٩١٣)	٣,١٥٢,٦٦٥	-	-	-	-
٤٢٨,٥٠٥	٤٢٨,٥٠٥	-	-	-	-	-	-	-
٣٨٠,٥٥٨	٣٨,١١٠	٣٤٢,٤٤٨	٨٩,٧٦٣	-	٢٥٢,٦٨٥	-	-	-
١٣١,٥٥٧,٥٦٧	١٩,٤٦٣,٥٧٠	١١٢,٠٩٣,٩٩٧	(٣١,١٧٢,٤٨٧)	(١,٢٩٢,٢٥٠)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠
٤٦,٨٨١,٩٤٨	-	٤٦,٨٨١,٩٤٨	(٣,٤٧٤,١٨٩)	٣٢٤,٤٦٦	-	٣١,٦٧١	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٩٧,٥٢٥,٠٠٠	-	٩٧,٥٢٥,٠٠٠	-	-	-	-	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٤١,٥٠٠,٠٠٠
(١٥,٤٩١,٧٢٧)	(٢,٤٤٨,٤٤٥)	(١٣,٠٤٣,٢٨٢)	(٨,٣٧٣,٩٠١)	(٤,٧٦٩,٣٨١)	-	-	-	-
٢٦,٣٩٩,٧٥٤	٢٦,٣٩٩,٧٥٤	-	-	-	-	-	-	-
(٨,٩٤٧,٨٠٣)	(١,٦٩٧,٩٣٤)	(٧,٢٤٩,٨٦٩)	(٣,٩٩٩,٢٤٧)	-	(٣,٢٥٠,٦٢٢)	-	-	-
١٤٦,٣٦٧,١٧٢	٢٢,٢٥٣,٣٧٥	١٢٤,١١٣,٧٩٧	(١٥,٧٤٧,٣٣٧)	(٤,٤٤٤,٩١٥)	(٣,٢٥٠,٦٢٢)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠

* لا تتضمن الخسائر المرحلة للشركة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية المتأجرة.

"إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٨,٢٧٣,٩٠١)	(١٥,٥١٤,٩١٣)	خسارة السنة
٧٧٥,٦٣٧	٤٨٠,٢٨٠	استهلاكات
٦,٣٣٥,١٨٥	٣,٠٦٤,٨٦٥	فروقات تقييم موجودات مالية
(١٠٠,٧٧٨)	(٨١,٦٠٢)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٢١,٦٨٨	٦٩,١٤٨	مخصص تدني الذمم المدينة
—	١٠,١٣٥,١٢٨	خسارة التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
—	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
		التغير في رأس المال العامل
(٨٩٧,٥١٥)	٤٩٩,٧٨٦	ذمم مدينة
(٤,١٩٢,٣٢١)	٤,٧٦٤,٣٨٦	ذمم جهات ذات علاقة
(١٥,٨١٦)	١٦,٦٤٠	أرصدة مدينة أخرى
٢٤٧,٥٨٧	(٨٤,٧١٩)	أرصدة دائنة أخرى
(٢,٧٩٥,٥٢٩)	٢,١٧٨,٧٥٧	عقارات تحت التطوير
(٢٨,٦٥٧)	١٣,٣٦٠	ذمم دائنة
١,١٣٠,٤٨٨	(١,١٣٥,٥٠٧)	إيرادات مقبوضة مقدماً
(٢٦,٥٣٥,٨٨٨)	(٣,٩٢٣,٤٤١)	عقارات جاهزة للبيع
(٣٤,٣٢٩,٨٢٠)	٣,٦٩٨,٤٦٤	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
(٣,٠٤١,٤٦٦)	٨,٣٩١	موجودات مالية للمتاجرة
٥,٢٣٨,١٠٩	٤,٧٢٢,٦٤٠	موجوات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٣,٢٥٠,٩٧٧)	٢٢٤,٠٧٩	موجودات مالية متوفرة للبيع
(٣٠,٠٤٢,٨٢٤)	(٢,٩٨٧,٥٤٠)	استثمارات عقارية
(١,٢٥٠,٤٤٣)	—	دفعات على حساب شراء أسهم
(١٩١,٢٨٨)	١٣٢,٢١٨	ممتلكات ومعدات
(١,٠٦٠,٧٦٥)	٢٤,٩٤٠	استثمارات في شركات حليفة
(٤١,٦٠٩,٠٨٧)	—	شهرة
(٨٥,٢٠٨,٧٤١)	٢,١٢٤,٧٢٨	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١,٢٧٧,٧٣٧)	١٧٥,٧٦٣	بنوك دائنة
٧,٤٥٣,٨٦٠	(٤,٧٣١,٥١٣)	قروض
٢٢,٢٥٣,٣٧٥	(٢,٨٢٧,٩١٥)	حقوق الأقلية
(٧,٢٤٩,٨٦٩)	٣٨٠,٥٥٨	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
٩٧,٥٢٥,٠٠٠	—	الزيادة في رأس المال
١١٨,٧٠٤,٦٢٩	(٧,٠٠٣,١٠٧)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٨٣٣,٩٣٢)	(١,١٧٩,٩١٥)	التغير في النقد وما في حكمه
٤,٢٣٣,٨٠٣	٣,٣٩٩,٨٧١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,٣٩٩,٨٧١	٢,٢١٩,٩٥٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٠ ١ عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (١) لسنة ١٩٨٩. وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت الرقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها وتأجيرها.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٠، وتتطلب هذه البيانات موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٠ ٢ ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩ على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار	موضوع التعديل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)	الأدوات المالية - الإفصاح	إفصاحات مكثفة على القيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨)	القطاعات التشغيلية	إستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم (١٤)
معيار المحاسبة الدولي رقم (١)	عرض البيانات المالية	فصل التغيرات في حقوق ملكية الأسهم عن التغيرات الأخرى في حقوق الملكية وإضافة بيان الدخل الشامل
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٣)	مصاريف الإقراض	إلغاء خيار إثبات تكاليف التمويل للأصول المؤهلة كمصاريف فترة في بيان الدخل
معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠)	الاستثمارات العقارية	معالجة المشاريع تحت التنفيذ التي سيتم تصنيفها عند إنتهائها كاستثمارات عقارية ضمن هذا المعيار

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

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

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

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣)	إندماج الأعمال	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١١
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧)	البيانات المالية الموحدة والمنفصلة	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩
معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨)	الاستثمارات في الشركات الحليفة	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢)	الأدوات المالية - العرض	السنوات المالية التي تبدأ في شباط ٢٠١٠
معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	الأدوات المالية - الإعراف والقياس	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩

اسس 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 اجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

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

إن جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك الفعلية	طبيعة النشاط
ايوان للإعمار ذ.م.م	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	بناء إسكانات
ايوان للاستشارات الهندسية (تضامن)	١,٠٠٠	%١٠٠	استشارات هندسية
العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	١٥,٠٠٠	%١٠٠	استثمارات مالية وعقارية
دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	١٥,٠٠٠	%٨٥	بناء إسكانات
الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	٩,٩٩٦,٠٨٢	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
دغيليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٥٢	استثمارات مالية وعقارية
نور الشرق للاستثمارات ذ.م.م	٣٠,٠٠٠	%٤٣	استثمارات مالية وعقارية
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	%٣٥	استثمارات مالية وعقارية
الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	٧٠٠,٠٠٠	%٣٥	استثمارات مالية وعقارية

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات وشركة الإفصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

استخدام التقديرات

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

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

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

الموجودات المالية للمتاجرة والمحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

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

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

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

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

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

الموجودات المالية المرهونة

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

الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة 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 بالتكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يعكس بيان الدخل الشامل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الحليفة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الحليفة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الحليفة.

مجموعة الأعمال

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

الشهرة

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

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

الاستثمارات العقارية بالتكلفة

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

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

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند اكتمال عملية البيع ونقل الملكية وانتقال المنافع والمخاطر للمشتري.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

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

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.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تحويل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.

يتم تسجيل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم تسجيل فروقات التحويل لبنود الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية كجزء من التغير في القيمة العادلة.

٣. استثمارات عقارية، بالصافي

المجموع	مباني	أراضي	الكلفة:
٧٠,٧٤١,٣٣٤	٢٧,١٧٥,٠٠٨	٤٣,٥٦٦,٣٢٦	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
١٠,٣١٨,٥٢٣	—	١٠,٣١٨,٥٢٣	إضافات
٢٣,٥٨٢	٢٣,٥٨٢	—	تحويل من الممتلكات والمعدات
(١٢٥,٦٢٣)	—	(١٢٥,٦٢٣)	تحويل إلى عقارات جاهزة للبيع
(٧,٢٢٨,٩٤٢)	—	(٧,٢٢٨,٩٤٢)	بيع استثمارات عقارية
٧٣,٧٢٨,٨٧٤	٢٧,١٩٨,٥٩٠	٤٦,٥٣٠,٢٨٤	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٨٦٠,١١١	٨٦٠,١١١	—	الاستهلاك المتراكم:
٤٢١,٢٣٢	٤٢١,٢٣٢	—	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
١,٢٨١,٣٤٣	١,٢٨١,٣٤٣	—	إستهلاك السنة
٧٢,٤٤٧,٥٣١	٢٥,٩١٧,٢٤٧	٤٦,٥٣٠,٢٨٤	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٤٠,٦٩٨,٥١٠	٢٧,١٦٦,٩٣٠	١٣,٥٣١,٥٨٠	الكلفة:
٣٨٧,٦٧٥	٨,٠٧٨	٣٧٩,٥٩٧	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
٣٤,٨٨١,٧٠٧	—	٣٤,٨٨١,٧٠٧	إضافات
(١,٤٨٤,٥٧٦)	—	(١,٤٨٤,٥٧٦)	إضافات ناتجة عن تملك شركة تابعة
(٣,٧٤١,٩٨٢)	—	(٣,٧٤١,٩٨٢)	تحويل للعقارات تحت التطوير
٧٠,٧٤١,٣٣٤	٢٧,١٧٥,٠٠٨	٤٣,٥٦٦,٣٢٦	بيع استثمارات عقارية
١٦٠,٦٦٢	١٦٠,٦٦٢	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
٦٩٩,٤٤٩	٦٩٩,٤٤٩	—	الاستهلاك المتراكم:
٨٦٠,١١١	٨٦٠,١١١	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
٦٩,٨٨١,٢٢٣	٢٦,٣١٤,٨٩٧	٤٣,٥٦٦,٣٢٦	إستهلاك السنة
			الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
			صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١

يتضمن هذا البند أراضي غير مسجلة باسم الشركة كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
٩,٣٧٨,٦٩٠	—	أراضي باسم الغير
١٤,٥٠٧,٨٠٠	٢٦٣,٥٣٧	
٢٣,٨٨٦,٤٩٠	٢٦٣,٥٣٧	

- تحتفظ الشركة بوكالات عدلية وأقرارات خطية لصالحها مقابل الأراضي الغير مسجلة باسمها.
- يتضمن هذا البند مبنى غير مسجل باسم الشركة تبلغ قيمته الدفترية ٢٣,٤٢٦,٤٨٥ دينار ممول بموجب عقد تأجير تمويلي سوف تؤول ملكيته إلى الشركة بعد انتهاء العقد.
- يوجد رهن عقاري على بعض مباني وأراضي الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ٨,٨٢٨,٠٩٥ دينار مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.
- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية بسبب عدم توفر سوق نشط يسمح بقياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية.

٤. دفعات على حساب شراء أسهم

نظراً لعدم إكمال إجراءات زيادة رأس مال شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات المساهمة العامة فقد تقرر رد المبالغ المدفوعة على حساب زيادة رأس المال إلى الشركة وذلك عن طريق تنازل شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عن رصيد الاستثمار وجزء من الذمة المستحقة من شركة جنة للاستثمارات (شركة حليفة) لصالح شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة وبما مجموعه ٣,١٠٦,٤٧٠ دينار.

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٥. ممتلكات ومعدات، بالصافي

المجموع	أخرى	وسائط نقل	أجهزة كهربائية ومعدات	مكاتب الشركة	الكلفة:
٨٣٧,٨٦٠	١١٦,١٩٨	٣٠٤,٣٩٧	١٦٢,٤٢٣	٢٥٤,٨٤٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
٢,٩٥٩	١,١٧٦	—	١,٧٨٣	—	إضافات
(١٥٧,٣٤٥)	(١٢,٧٢٦)	(١٣٠,٣٥٠)	(١٤,٢٩٩)	—	استيعادات
(٢٤,٢٠٣)	—	—	—	(٢٤,٢٠٣)	تحويل إلى استثمارات عقارية
٦٥٩,٧٧١	١٠٤,٦٤٨	١٧٤,٠٤٧	١٤٩,٩٣٧	٢٣٠,٦٣٩	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٢١١,٠٨٤	٤٦,٥٠٠	٨١,٦٤٦	٧١,٦٠١	١١,٣٣٧	الاستهلاك المتراكم:
٥٩,٠٤٨	١٣,١٧٩	٢١,٥٥٠	١٩,٧١٣	٤,٦٠٦	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٤٥,٧٥٠)	(٥,٧٥٧)	(٢٨,٩٥٤)	(١١,٠٣٩)	—	استهلاك السنة
(٦٢١)	—	—	—	(٦٢١)	استيعادات
٢٢٣,٧٦١	٥٣,٩٢٢	٧٤,٢٤٢	٨٠,٢٧٥	١٥,٣٢٢	تحويل إلى استثمارات عقارية
٤٣٥,٥١٠	٥٠,٧٢٦	٩٩,٨٠٥	٦٩,٦٦٢	٢١٥,٣١٧	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٦٤٨,٥٥٨	١١٤,٥٩٨	١٢٥,٨٢٢	١٥٣,٢٩٦	٢٥٤,٨٤٢	الكلفة:
١٧,٤٧٨	٧,٨١١	—	٩,٦٦٧	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
١٧٨,٥٧٥	—	١٧٨,٥٧٥	—	—	إضافات
(٦,٧٥١)	(٦,٢١١)	—	(٥٤٠)	—	إضافات ناتجة عن تملك شركة تابعة
٨٣٧,٨٦٠	١١٦,١٩٨	٣٠٤,٣٩٧	١٦٢,٤٢٣	٢٥٤,٨٤٢	استيعادات
١٣٦,٨٨٢	٣٤,٩٢٠	٤٤,٤١٣	٥١,٣٠٩	٦,٢٤٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
٧٦,١٨٩	١٣,٤١٢	٣٧,٢٣٣	٢٠,٤٤٧	٥,٠٩٧	الاستهلاك المتراكم:
(١,٩٨٧)	(١,٨٣٢)	—	(١٥٥)	—	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
٢١١,٠٨٤	٤٦,٥٠٠	٨١,٦٤٦	٧١,٦٠١	١١,٣٣٧	استهلاك السنة
٦٢٦,٧٧٦	٦٩,٦٩٨	٢٢٢,٧٥١	٩٠,٨٢٢	٢٤٣,٥٠٥	استيعادات
					الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١
					صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١

٦. موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

٢٠٠٨	٢٠٠٩
١٠,٤٧٧,٥٠٠	٥,١٤٣,٣٢٠

أسهم شركة غير مدرجة في أسواق مالية (خارج الأردن)

تدعي شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال)، أنها قامت ببيع (١٤,٢١٠,٥٤٥) سهم من الأسهم المملوكة لشركة تطوير العقارات في رأسمال شركة قطر الأولى، والتي تم الإكتتاب بهذه الأسهم عن طريقها، بسعر ٨٠ فلس كويتي/ سهم واستخدام حصيلة البيع لسداد صافي الأرصدة المستحقة لها من شركة تطوير العقارات، وذلك دون الرجوع لإدارة الشركة أو أخذ موافقتها بهذه الخصوص.

إن مجلس إدارة شركة تطوير العقارات لم ولا يقر بهذا الإجراء، حيث أن القيمة العادلة لسهم شركة قطر الأولى حسب آخر تقييم مستلم من شركة بيت الاستثمار العالمي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ بلغ ١٢٥ فلس كويتي/ سهم، وعليه قامت الشركة بإثبات عملية البيع على أساس ١٢٥ فلس كويتي/ سهم وتسجيل الفرق في سعر البيع والبالغ ١,٦٢٤,٢٦٥ دينار على حساب شركة بيت الاستثمار العالمي.

٧. موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٠,٦٠٨,٠٠٦	٣,٩٤١,٥٨٩	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
—	٢٦,٥٩٠	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
٨٦٥,٤٤٤	٣٧٨,٠١٢	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية بالتكلفة (داخل الأردن)
١,٨٢٣,٨٥٠	١,٨٢٣,٨٥٠	صندوق استثمار مشترك (خارج الأردن)
١٣,٢٩٧,٣٠٠	٦,١٧٠,٠٤١	

- تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالتكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.
- تم خلال العام إثبات مخصص مقابل التدني في قيمة بعض الموجودات المالية المتوفرة للبيع نتيجة انخفاض قيمتها السوقية بنسبة ٢٠% فأكثر من كلفة شرائها واستمرار هذا الانخفاض لمدة تزيد عن تسعة أشهر وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية ومعيير المحاسبة الدولي رقم (٣٩).
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام ٢,٠٢٥,٠٥٠ دينار.

٨. استثمار في شركات حليفة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	إضافات (استبعادات)	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من التغير المتراكم في القيمة العادلة	الرصيد في نهاية السنة	القيمة السوقية
شركة النلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٦,٣٣٥	—	(٥١١)	—	٥,٨٢٤	غير مدرجة
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٦,٣٣٥	—	(٥١١)	—	٥,٨٢٤	غير مدرجة
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٦,٣٣٥	—	(٤٨١)	—	٥,٨٥٤	غير مدرجة
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	٦,٣٣٢	(١,٩٥٩)	(٣٥٦)	—	٤,٠١٧	غير مدرجة
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	—	٣,٨٧٣	(٣٠٦)	—	٣,٥٦٧	غير مدرجة
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م	١	—	—	—	١	غير مدرجة
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٦,٥٧٠	—	(٤٣٣)	—	٦,١٣٧	غير مدرجة
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٦,٧٩٠	—	(٤٦٦)	—	٦,٣٢٤	غير مدرجة
شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٥,٨٢٩	(٥,٨٢٩)	—	—	—	غير مدرجة
شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م	٣,٠٣٢,٣٣٧	(٢١,٠٢٥)	٨٩,٧١٣	(٧٩,٢٨٣)	٣,٠٢١,٧٤٢	٣,٠٢٠,٥٥٨
شركة الهضاب للإستثمارات السياحية والعقارية ذ.م.م	٧٩٦,٠٦١	—	(٥,٠٤٧)	—	٧٩١,٠١٤	غير مدرجة
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية ذ.م.م	١,٢٣٢,٧١٤	—	—	—	١,٢٣٢,٧١٤	غير مدرجة
	٥,١٠٥,٦٣٩	(٢٤,٩٤٠)	٨١,٦٠٢	(٧٩,٢٨٣)	٥,٠٨٣,٠١٨	

- لم يتم اثبات حصة الشركة من نتائج أعمال شركة أبراج براديس لعام ٢٠٠٩ لعدم صدور بياناتها المالية المدققة عن العام المذكور حتى تاريخ إصدار البيانات المالية الموحدة المرفقة.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الحليفة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة النلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٥٠	٢,٩٨٩,٩٠٠	٢,٩٧٨,٢٥١	٤٩٤	(١,٠٢١)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٥٠	٢,٥٥٥,٩٦٦	٢,٥٤٤,٣١٧	٤٩٤	(١,٠٢١)
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٥٠	١٣,٨٨٤	٢,١٧٥	٤٩٤	(٩٦١)
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%٣٥	١٠,٠٢٢,٤٦٧	١٠,٠١٠,٨٣٤	٤٩٣	(١,٠٣٢)
شركة جنة للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٣٦	٩,١٤٢,٨٨٥	٩,١٣٢,٨٢٩	٥٩٢	(٨٦٣)
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات	إستثمارات وتدريب	%٢٥	٩٣١,٤٦١	٢,٥٣٤,٣٥٢	١٨٩	(١٢٨,٤٦٧)
شركة المكان للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٤٧	٢,٧٨٠,٣٦٧	٢,٧٦٧,٣٨١	٥٣٩	(٩١٦)
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٥٠	٢,٠٥٥,٠٢٢	٢,٠٤٢,٤٣٥	٥٢٢	(٩٣٣)
شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية	إستثمارات عقارية	%٤١,١٥	٩,٤٨٧,٧٣٦	٢,١٤٤,٨٥٨	١,٠٦٤,٤٩٠	٢١٨,٠٠٤
شركة القدس للإستثمارات السياحية والعقارية	إستثمارات عقارية	%٢٦,٦٧	٧,٠٥٤,٠٤٣	٤,٠٨٧,٧٤٠	—	(١٨,٩٢٤)
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية	إستثمارات عقارية	%٢٥	٦,٨٢٢,٩٣١	١,٨٩٢,٠٧٦	—	—
			٥٣,٨٥٦,٧٢٢	٤٠,١٣٧,٢٤٨	١,٠٦٨,٣٠٧	٦٣,٨٦٦

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

٩ . شهر

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣,٦٧٣,٠٩٧	٤٥,٢٨٢,١٨٤	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
٤١,٦٠٩,٠٨٧	—	إضافات
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١

اختبار تدني قيمة الشهرة:

لم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدة توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

١٠ . عقارات تحت التطوير

تتضمن العقارات تحت التطوير أراضي مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها الدفترية ١,٥٣٢,١٢٤ دينار.

١١ . عقارات جاهزة للبيع

يتضمن هذا البند أراضي غير مسجلة باسم الشركة كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٠٨٤,٨٥٢	١,٤١٥,٦٩١	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٨١٩,٩٥٨	—	أراضي باسم الغير
١٦,٩٠٤,٨١٠	١,٤١٥,٦٩١	

١٢ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٥,٨٧٥	٢٣,٣٣٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٦٤,٨٩٦	٦٨,٢١٣	تأمينات مستردة
١٤,٥٤٧	١٠,٤٥٤	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٢٦,٦٣٠	٢٦,١١٩	أمانات ضريبة الدخل
١٤,٨٧٥	٢,٠٦١	أخرى
١٤٦,٨٢٣	١٣٠,١٨٣	

١٣ . ذمم مدينة، بالصافي

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٨٨٣,٢٣١	—	ذمم تخص بيع شقق
٢١٥,٤٦٣	١٧٣,٩٧٧	ذمم تخص بيع أراضي
٥٧,٦٦١	٥٥,٤٥٠	شيكات برسم التحصيل
—	٣١٧,٨٥٠	ذمم مستأجرين
١٧٨,١١١	٢٨٧,٤٠٣	أخرى
(٩٧,٦٧٦)	(١٦٦,٨٢٤)	مخصص تدني الذمم المدينة
١,٢٣٦,٧٩٠	٦٦٧,٨٥٦	

ان الحركة على مخصص تدني الذمم المدينة كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٧٥,٩٨٨	٩٧,٦٧٦	الرصيد في بداية العام
٢١,٦٨٨	٦٩,١٤٨	اضافات
٩٧,٦٧٦	١٦٦,٨٢٤	الرصيد في نهاية العام

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

١٤ . موجودات مالية للمتاجرة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,٦٦٧,٤٧٢	٢,٩٣٠,٧٥٦	أسهم شركات مدرجة في سوق عمان المالي
١,٩٢٥,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية خارجية
٧,٥٩٢,٤٧٢	٥,١٣٠,٧٥٦	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام ١,٣٧٤,٤٨١ دينار.

١٥ . نقد وما في حكمه

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٠٠٠	٥٠٠	النقد في الصندوق
١,٧٤٧,٠٤٠	١,١٩١,٦٤٨	حسابات جارية لدى البنوك
١,٦٥١,٨٣١	١,٠٢٧,٨٠٨	ودائع لأجل لدى البنوك
٣,٣٩٩,٨٧١	٢,٢١٩,٩٥٦	

- تتضمن الحسابات الجارية والودائع تأمينات نقدية مقيدة السحب يبلغ رصيدها ١,٩٨٢,٧٩٥ دينار.
- تستحق الودائع لأجل لدى البنوك خلال فترة تتراوح بين شهر وتسعة أشهر وتستحق عليها فائدة سنوية تتراوح بين ٣,٧٥% و ٤%.

١٦ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به (١٠٠) مليون دينار أردني مقسم إلى (١٠٠) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم، فيما بلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع ٩١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني /سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٥٦,٠٢٥,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم الواحد البالغة دينار واحد.

إحتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين .

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

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية

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

حقوق الأقلية

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

١٧ . تسهيلات بنكية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	القيمة المعادلة بالدينار	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	١٠%	٢٠١٠ - ٢٠١٤	١٠,٢٦٠,٠٠٠	١٠,٤٨٤,٣٢٣
قرض	دينار أردني	٨,٥%	٢٠١٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٧٩٠,٣٤٥
قرض	دينار أردني	٩,٢٥%	٢٠١٠ - ٢٠١٤	١٣,٠٣٥,٣٣٨	١٣,٠٣٥,٣٣٨
قرض	دينار أردني	١٠,٥%	٢٠١٠ - ٢٠١٥	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٨٦,٨٥٨
تأجير تمويلي	درهم إماراتي	٩,٥%	٢٠١٠ - ٢٠٢٣	١٤,٣٩٧,٨٠٠	١٤,٣٩٧,٨٠٠
جاري مدين	دينار أردني	٨,٧٥%	٢٠١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٢٢,٧٤٢
حسابات مكشوفة	دينار أردني	٩,٢٥%	٢٠١٠	٢٢٦,٥٨٠	٢٢٦,٥٨٠
				٤٨,١١٩,٧١٨	٤٤,٨٤٣,٩٨٦

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن أسهم وعقارات من ضمنها جزء من الأسهم المملوكة في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) والتي بلغت قيمتها العادلة ٦,٣٢٢,٩٢٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠٠٩.

١٨ . إيرادات مقبوضة مقدماً

٢٠٠٨	٢٠٠٩
٥٢٠,٨٨٩	٥٤٩,٣٨٢
١,١٦٩,٠٠٠	٥,٠٠٠
١,٦٨٩,٨٨٩	٥٥٤,٣٨٢

إيجارات مقبوضة مقدماً
دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق

١٩ . مخصص التزامات محتملة

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

٢٠ . أرصدة دائنة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٣٦,٨٥٨	١٢٤,٥٧٠	مصاريف مستحقة
١٧٦,٨٦٢	١٧٥,٩٧٤	أمانات مستأجرين
٢٩٥,٢١٢	٢١٩,٤١٨	مخصصات مختلفة
٧٦,٣١٨	٧٥,٤٢٤	أمانات مساهمين
—	٨,٥٧٧	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة
٥١,٦٠٣	٤٨,١٧١	أخرى
<u>٧٣٦,٨٥٣</u>	<u>٦٥٢,١٣٤</u>	

٢١ . صافي إيرادات المجمعات التجارية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢,٣٨٣,٨٦٥	٢,٦٤٠,٢١٧	إيرادات المجمعات التجارية
(١,١١٧,٩٣٠)	(٧٦٥,٩٠٧)	مصاريف المجمعات التجارية (إيضاح ٢٢)
<u>١,٢٦٥,٩٣٥</u>	<u>١,٨٧٤,٣١٠</u>	

٢٢ . مصاريف المجمعات التجارية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٦,٦٤٨	٦,٠٠١	رواتب وأجور وملحقاتها
١٢٨,٤٦٩	١٢٠,٦٥٤	صيانة
٨٠,٤٩٨	٤٨,٦٢٠	مياه وكهرباء
٤٣,١٥٣	٤٥,٨٤٧	أتعاب إدارة
٦٩٩,٤٤٩	٤٢١,٢٣٢	استهلاكات
٩٢,٦٥٦	٧٦,٠٧٣	تكييف
٢١,٨٥١	٢٠,٣٩٨	رسوم حكومية
٣٥,٢٠٦	٢٧,٠٨٢	أخرى
<u>١,١١٧,٩٣٠</u>	<u>٧٦٥,٩٠٧</u>	

٢٣ . صافي مبيعات عقارات

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٨,٤٦٩,٢٥٥	١٥,٥٦٥,٣٠٠	مبيعات عقارات
(٧,١٣٢,٠٥٣)	(١٥,٣٥٣,٣٣٧)	تكلفة مبيعات عقارات
<u>١,٣٣٧,٢٠٢</u>	<u>٢١١,٩٦٣</u>	

٢٤ . مصاريف إدارية وعمومية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٦٩٦,١١٢	٤١٥,٩٩٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١١,٠٥٣	٢٩,٩٠٢	محروقات
٧٦,١٨٩	٥٩,٠٤٨	استهلاكات
٢٠,٢٩٥	٨,٥٢١	بريد وهاتف
١٤,١٣٣	١,٨٨٣	قرطاسية
١١,٧٥٠	٥,٤٨٢	مياه وكهرباء
٢٣,٥٢٦	٤,٣٨٢	دعاية وإعلان
٨٣,٣٠٢	٥٤,٨٣٠	رسوم وإشتراكات
٧٨,٢٤١	٥٣,٢٧٣	سفر وتنقلات
١٣٣,٨١٨	٧٦,١٣٧	أتعاب مهنية
٥١,٧١٧	—	تسويق
٣٦,٢١٥	—	غرامات ضريبة مبيعات
١١٥,٥٥٩	٩٧,٤١١	أخرى
<u>١,٣٥١,٩١٠</u>	<u>٨٠٦,٨٦١</u>	

٢٥ . أرباح موجودات مالية متحققة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(١٦٤,٢٧١)	٢٦٤,٩٨٦	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية متحققة
٦١٨,٥٩٩	٣٤,٦٦٧	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
<u>٤٥٤,٣٢٨</u>	<u>٢٩٩,٦٥٣</u>	

٢٦ . صافي مصاريف وإيرادات أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(١٦٤,٥٠٠)	(٢٣٢,٥٤٦)	فروقات عملة
١٨٢,٠٠٧	٦٨,٦٧١	فوائد دائنة
(٢١,٦٨٨)	(٦٩,١٤٨)	مخصص تدني الذمم المدينة
(٤,٥٦٧)	(٧١,٨١٩)	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٧,٢٥٧	٥٠,٣٧٠	أخرى
<u>(١,٤٩١)</u>	<u>(٢٥٤,٤٧٢)</u>	

٢٧ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(٨,٢٧٣,٩٠١)	(١٥,٥١٤,٩١٣)	خسارة السنة
٨٠,٣٠٦,١٩٩	٨٦,١٤٠,٢٥٦	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
<u>(٠,١٠٣)</u>	<u>(٠,١٨٠)</u>	

٢٨ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٥.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة للسنة الحالية بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة، باستثناء شركة إيوان للإعمار (شركة تابعة) حيث تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمالها حسب قانون ضريبة الدخل.

٢٩ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٠٩:

إسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم	
				دين	دائن
المكان للإستثمارات ذ.م.م	شركة حليفة	—	تمويل شراء عقارات	١,٣٠٦,٧٧٠	—
الظاهر للإستثمارات ذ.م.م	شركة حليفة	—	تمويل شراء عقارات	١,٠٢٠,٠٨٥	—
جنة للإستثمارات ذ.م.م	شركة حليفة	٣,١٠٦,٤٧٠	تمويل شراء عقارات	٣,٤٩٥,٦٧٠	—
الإستثمارية المنيقة ذ.م.م	شركة حليفة	١٥٧,٥٤٩	تمويل شراء عقارات	٤٨٥,٩٨٤	—
الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة حليفة	١,٤٨٨,٠٠٨	تمويل شراء عقارات	١,٤٨٨,٠٠٨	—
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة حليفة	١,٣٢٥,٧٩٣	تمويل شراء عقارات	١,٢٧١,٠٤١	—
بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة حليفة	٣,٤٣٩,٩٥٥	تمويل شراء عقارات	٣,٤٣٩,٩٥٥	—
أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة شقيقة	٩٦٢,٦٣٧	تمويل شراء عقارات	٩٦٢,٦٣٧	—
القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة شقيقة	١,١١٩,٩٠٤	تمويل شراء عقارات	١,١١٩,٩٠٤	—
الشرق العربي للتطوير والإستثمار م.ع	شركة شقيقة	٣,٨٧٢	تمويل نشاطات الشركة	—	٣,٨٧٢
الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع	رئيس مجلس الإدارة	٢١,٠٣٠,١١٦	شراء عقارات	—	١٣,٨٥٦,٦٩٥
شركة بيت الإستثمار العالمي (إيضاح رقم ٦)	عضو مجلس إدارة	٤,٥١٢,٤٣٢	وساطة مالية	١,٥٦٠,٣١٨	—
شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية	شركة شقيقة	—	تمويل نشاطات الشركة	٣٤٩,٧٨٣	—
				<u>١٦,٥٠٠,١٥٥</u>	<u>١٣,٨٦٠,٥٦٧</u>

- قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ ببيع أراضي لشركات حليفة وشقيقة نتج عنها خسائر بقيمة ٢٧٣,٨٤٩ دينار.
- تم خلال عام ٢٠٠٩ شراء أراضي من شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة (رئيس مجلس الإدارة) بقيمة ٢١,٠٣٠,١١٦ دينار.
- بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا ١٦٥,٣٨٥ دينار لعام ٢٠٠٩ مقابل ١٨٣,٢٥٠ دينار لعام ٢٠٠٨.

٣٠ . قضايا مقامة على الشركة

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

٣١ . التزامات محتملة

يوجد على الشركة كما بتاريخ البيانات المالية التزامات محتملة مقابل كفالات بنكية بقيمة ٥٨,٦٩٢ دينار.

٣٢ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(٦,٣٦٢,٢١٣)	(١٢,٩٠٠,٣٤٠)	الأوراق المالية
٢,٦٠٣,١٣٧	٢,٠٨٦,٢٧٣	الاستثمارات العقارية

٣٣ . الأدوات المالية

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

القيمة العادلة

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

مخاطر أسعار الفائدة

تتعلق مخاطر أسعار الفائدة بتغير سعر الفائدة المكتسبة على ودائع الشركة لدى البنوك والتي تتراوح من ٣,٧٥% - ٤% سنوياً، ويهدف تجنب هذه المخاطر، تقوم الشركة بربط ودائعها لفترات قصيرة نسبياً بسعر فائدة ثابت، وعلى إفتراض إرتفاع / إنخفاض أسعار الفائدة بمعدل ٠,٥% سنوياً، فإن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة / إنخفاض الدخل الشامل بمعدل ٥,١٣٩ دينار لعام ٢٠٠٩ مقابل ٨,٢٥٩ دينار لعام ٢٠٠٨.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	
١٠%	(١,٠٥٠,٢٤٨)	درهم إماراتي
١٠%	٥١٤,٣٣٢	دينار كويتي
النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	
١٠%	١,٠٥٠,٢٤٨	درهم إماراتي
١٠%	(٥١٤,٣٣٢)	دينار كويتي

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنتج 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 ٣,٤٩٥,٦٧٠ دينار من اجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ مقابل ١,٣٠٦,٧٧٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠٠٨.

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 أرباح الشركة بقيمة ٥١٣,٠٧٦ دينار لعام ٢٠٠٩ مقابل ٧٥٩,٢٤٧ دينار لعام ٢٠٠٨، كما سيؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة ٣٩٦,٨١٨ دينار لعام ٢٠٠٩ مقابل ١,٠٦٠,٨٠١ دينار لعام ٢٠٠٨.

مخاطر السيولة

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

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

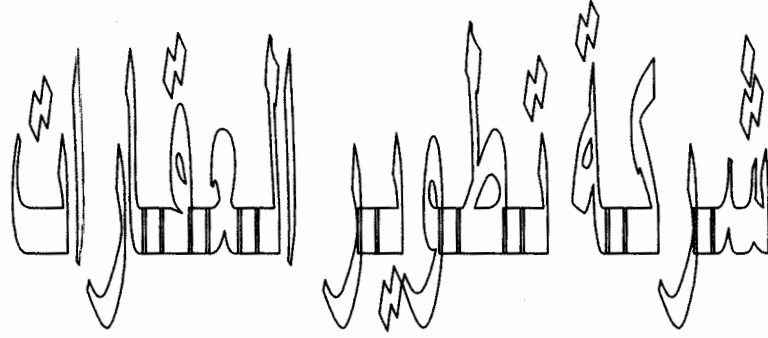
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٣,١٤٩,٣٢٢	—	٣,١٤٩,٣٢٢	بنوك دائنة
٢٣٥,٦٤٥	—	٢٣٥,٦٤٥	ذمم دائنة
١٣,٨٦٠,٥٦٧	—	١٣,٨٦٠,٥٦٧	ذمم جهات ذات علاقة
٥٥٤,٣٨٢	—	٥٥٤,٣٨٢	إيرادات مقبوضة مقدماً
٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
٦٥٢,١٣٤	—	٦٥٢,١٣٤	أرصدة دائنة أخرى
٤١,٦٩٤,٦٦٤	٣٥,٠٠٨,٦٤٦	٦,٦٨٦,٠١٨	قروض
٦٣,٣٦٣,٠١٠	٣٥,٠٠٨,٦٤٦	٢٨,٣٥٤,٣٦٤	

٣٤ إدارة رأس المال

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

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٩,٣٩٩,٧٣٦	٤٤,٨٤٣,٩٨٦	مجموع الديون
١٤٦,٣٦٧,١٧٢	١٣١,٥٥٧,٥٦٧	مجموع حقوق الملكية
%٣٤	%٣٤	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم



المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والبيانات المالية الختامية
للسنة المنتهية في 2009/12/31

مجلس الإدارة

الاسم	المنصب
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها: السيد معن علي محمد السحيمات	رئيس المجلس
شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات - قابضة يمثلها: الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات	نائب الرئيس
شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال) يمثلها:	
• السيد عمر حجاج	
• السيد علي سهيل احمد الشنطي	
• السيد أيمن احمد حسين شيت	
• السيد عاكف رفيق محمد الطنبوز	
• السيد علي الناصر	عضو
• السيد خالد الدباس	حتى 2009/10/14
• السيد عودة حبش	حتى 2009/04/22
• السيد عمر القوقة	حتى 2009/04/14
• السيد سامي النابلسي	حتى 2009/03/04
• السيد طلال السهوري	حتى 2009/03/04
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها: السيد عمار وائل عزت السجدي	عضو
شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها: السيد سالم ذياب حسن نصار	عضو
البنك الاستثماري يمثلها:	
• السيد رمزي رضوان درويش	
• السيد هادي أبو السعود	حتى 2009/10/1

مفتي الحسابات	السادة / المهنيون العرب
---------------	-------------------------

المهندس / علي أحمد محمود السوافطه

المدير العام

أ. كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.

تحية طيبة وبعد،

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الاجتماع السنوي الرابع عشر وأن أقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن العام 2009.

تعرضت شركة تطوير العقارات نتيجة للأزمة المالية إلى حالة من الجمود في نشاطاتها وخاصة النشاطات العقارية التي خططت لتنفيذها خلال الفترة التي سبقت حدوث الأزمة مما أدى إلى عدم تحقيق الشركة لإيرادات تتلاءم مع حجم رأسمالها واستثماراتها كما انخفضت قيمة استثماراتها المالية بسبب الانخفاض في أسواق المال كما ونتج عن الأزمة أيضا ثبات نسبي لقيمة المديونية على الشركة بسبب عدم وجود إيرادات لتسديد المديونية أو جزء منها مع تحمل الشركة لعبء خدمة الدين طوال الأعوام الماضية مما تسبب في استنزاف معظم الإيرادات التي حققتها الشركة.

إن المديونية العالية التي ترتبت على الشركة كانت نتيجة للتوسع في الاستثمارات الداخلية والخارجية التي رأى مجلس الإدارة السابق مصلحة للشركة في الدخول فيها إلا أن ما تبع ذلك من أزمة مالية أدى إلى عدم قدرة الشركة على الخروج من معظم هذه الاستثمارات إضافة إلى أنها لم تحقق أيا من العائدات المرجوة منها.

وبالرغم من كل ذلك ، عمل مجلس الإدارة الحالي على إدارة هذه الاستثمارات بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمها وعائداتها من ناحية، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة لآثار الأزمة المالية.

لقد عملت الشركة على إعادة هيكلة القروض المحلية وذلك بتقديم دراسات هيكلية مبنية على واقع السوق ومعطياته إلى البنوك ونجحت في هذه الهيكلة بحيث لم يترتب على الشركة أية أقساط خلال العام 2009 بخلاف قسط واحد تم سداه بالكامل. وعملت كذلك على الاستمرار في إدارة الاستثمار في مدينة دبي للرعاية الصحية وذلك باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان الحد الأدنى من العائد الذي يمكن الشركة من مواجهة التزاماته. كما وعمل المجلس على مراقبة كافة الاستثمارات الأخرى وعدم الإقدام على أية استثمارات جديدة دون إعطائها حقها من الدراسة والتحليل.

كما وباشر مجلس الإدارة بالإعداد لخطة إستراتيجية متكاملة تهدف إلى معالجة أوضاع الشركة من النواحي المالية، الإدارية، والاستثمارية بالإضافة إلى خطة عمل لمواجهة التحديات التي تواجهها الشركة خلال العام 2010.

سيستمر المجلس في عملة الدؤوب لإدارة أصول وموارد الشركة لتجنيبها أية مخاطر ناتجة عما ترتب عليها من مديونية وكذلك تعظيم الفرص التي تمكنها من استئناف عملها كمطور عقاري رئيسي في السوق حال تحسن الأوضاع الاقتصادية.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

معن السحيمات
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمار 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 12 موظف.

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (25,917,247) ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

اسم الشركة	نوع الشركة	رأس المال	النشاط	نسبة التملك	عدد الموظفين
شركة الشرق العربي العقارية	مساهمة عامة محدودة	9,996,082	استثمارات مالية وعقارية	70%	-
شركة إيوان للإعمار	ذات مسؤولية محدودة	100,000	الإسكان	100%	13
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	شركة تضامن	1,000	استشارات هندسية	100%	5
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	ذات مسؤولية محدودة	30,000	تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة	99.7%	-

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

العضو	نبذة تعريفية
معن علي محمد السحيمات	- مواليد 1966/11/08 - يحمل شهادة البكالوريوس في الرياضيات منذ عام 1991. - عمل كمدير عام في الشركة المأمونية للاستثمارات والتجارة منذ عام 1991-1995. - عمل كمساعد لمدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 - 1996. - وبنفس العام أصبح عضواً في مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية، ثم شغل منصب عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات (شركة بتلكو الأردن) 1996-2001. - يشغل منصب المدير العام لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن . - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية وشركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات والشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان، كما انه رئيس وعضو هيئة مديرين في عدة شركات. - يشغل منصب ممثل رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02.
د. فايز محمد عطوي السحيمات	- مواليد 1938/01/01 - حاصل على شهادة الدكتوراه في الهندسة الميكانيكية منذ عام 1972 - عمل مهندس في وزارة الأشغال العامة منذ 1964 وحتى 1972 ، ثم تولى منصب عميد كلية البوليتكنيك منذ عام 1972 وحتى 1980، بعدها عمل كمدير عام مؤسسة المدن الصناعية في الفترة بين 1980 وحتى 1995، ثم عمل كمدير عام شركة البترول الوطنية منذ 1995 وحتى 2000، وكان عضواً في مجلس إدارة شركة البوتاس الأردنية والشركة العامة للتعدين وشركة أملاح البحر الميت وعضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية - يشغل منصب ممثل نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/17 كما انه رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ، وعضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ، وعضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية .
سالم ذياب حسن نصار	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.

عمر حجاج ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي عضو مجلس الإدارة	- من مواليد 1948/10/03. - يحمل السيد حجاج شهادة في إدارة الأعمال من جامعة الإسكندرية في مصر. - له خبره في مجال الإدارة تزيد على 30 عاماً أمضاها في الإشراف المالي، والإدارة، والحسابات، والتدقيق الداخلي. وقد عمل كمراقب مالي في كليسون جنرال كونتراكتورز في كندا وكمراقب مالي ومساعد مدير مشروع في المركز العلمي في الكويت، ومديراً مالياً وإدارياً في شركة تيلوس انترناشيونال، وكبيراً للمستشارين الماليين في PAAC ، ومديراً للتدقيق في أندرسن/بدر البزيع وشركاه. - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2009/04/14.
رمزي رضوان درويش ممثل البنك للاستثمار عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1971/11/04. - يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال . - عمل لدى بنك القاهرة عمان 1996-1997 . - عمل لدى مجموعة البنك العربي 1998-2001. - عمل لدى بنك HSBC 2001-2004. - عمل لدى العقاري المصري العربي 2005-2007. - يعمل لدى البنك الاستثماري لتاريخه . - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/01.
علي سهيل احمد الشنطي ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1970/09/30 - حاصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية – الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية. - عمل كموظف قسم الاعتمادات المستندية الصادرة / الواردة لدى البنك العربي 1995-2004. - عمل كمدير علاقات عملاء لدى الدائرة البنكية الخاصة بالبنك العربي 2004-2006. - يعمل كمدير رئيسي لإدارة الثروات لدى بيت الاستثمار العالمي – الأردن 2009 لغاية الآن . - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/14.
أيمن احمد حسين شيت ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي عضو مجلس الإدارة	- مواليد 1982/01/03. - حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص حسابات) من الجامعة اللبنانية الأميركية في لبنان. كما يحمل السيد شيت شهادة المحاسب القانوني المعتمد CPA من ولاية همشاير - الولايات المتحدة الأميركية - عمل السيد شيت لأكثر من 4 سنوات مع شبكة RSM الدولية كمساعد مدير ومستشار في مجال التدقيق والاستشارات، حيث قاد فريقاً من 16 عنصراً. كما قام بإدارة محفظة تزيد قيمتها على 650.000 دولاراً أميركياً. وبالإضافة إلى عمله في التدقيق المالي، كان مسؤولاً عن مهام أخرى في استشارات المخاطر، والتدقيق الداخلي والاستشارات المالية والتشغيلية، بما في ذلك دمج واستحواذ الشركات وطرح الأسهم. وفي عام 2006، انضم السيد شيت إلى شركة KGL للاستثمارات في بداية انطلاقها في منصب مراقب مالي، وعمل في تأسيس الأقسام الخاصة بالخدمات المالية والمساندة. وفي عام 2008، تمت ترقيته إلى منصب المراقب المالي للمجموعة حيث ترأس حسابات المجموعة والتقارير المالية، وقسم الرقابة على الميزانية وقسم تطبيق القوانين والموازنة . في مارس 2008 انضم السيد شيت إلى مجموعة المزايا القابضة (المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية) بمنصب نائب رئيس أول للشؤون المالية والإدارية . - كما كان السيد شيت عضو مجلس إدارة عدة شركات، مثل الشركة المتحدة للنقل (المدرجة في سوق الأوراق المالية في عمان)، و شركة الواجهة المائية وشركة LPG Link المسجلة في موريشيوس. - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/14.

-
- مواليد 1973/01/08 .
 - حاصل على شهادة بكالوريوس محاسبة عام 1995 .
 - عمل لدى بنك الشرق الأوسط للاستثمار في قسم التسهيلات من 1996-1997.
 - عمل محلل مالي لدى شركة أندرسون للاستشارات 1997-2000.
 - عمل بمنصب رئيس الحسابات لدى شركة الثقة للاستثمارات الأردنية 2000-2003
- عاكف رفيق محمد ظنبوز**
-
- عمل بمنصب رئيس حسابات قسم الأصول الثابتة لدى شركة موبايلكم 2003-2005.
 - عمل بمنصب رئيس العمليات بدائرة إدارة الأصول لدى مجموعة أطلس 2005-2006.
 - يعمل بمنصب مدير العمليات بدائرة إدارة الأصول لدى شركة بيت الاستثمار العالمي / الأردن 2006-2009 .
 - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2009/02/12 .
-
- مواليد 1964/08/17.
 - حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990.
 - يعمل كمدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.
 - حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد.
 - يعمل مستشاراً في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي.
 - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2008/03/30، كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية.
- عمار وائل عزت السجدي**
- شركة إيلاف الاستثمارات العقارية
عضو مجلس الإدارة
-

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

- مواليد 1963/3/18
 - حاصل على بكالوريوس هندسة معمارية منذ عام 1988.
 - مهندس إشراف بسلاح الهندسة الملكي في الفترة بين 1988 – 1990.
 - مهندس تصميم في شركة وينز للاستشارات الهندسية / دبي 1990 – 1991.
 - مكتب إيوان للاستشارات الهندسية بوظيفة مهندس تصميم ومدير عام 1991 وحتى 2001.
 - شركة KMI في شيكاغو / الولايات المتحدة بوظيفة مهندس تصميم معماري عام 2001-2003.
 - شركة إيوان للإعمار بوظيفة مدير عام في الفترة بين 2003-2006.
 - مدير عام شركة تطوير العقارات المساهمة العامة منذ العام 2006.
 - يشغل منصب ممثل شركة تطوير العقارات في عضوية مجلس إدارة كل من شركة الأردن الأولى وشركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
- علي أحمد محمود السوافطة**
المدير العام

- مواليد 1968/10/05.
 - حاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام 2005.
 - عمل بشؤون المساهمين في شركة الدخان في الفترة بين 1992/08/01 وحتى 1996/03/16.
 - عمل كرئيس قسم الشؤون المالية والإدارية بشركة تطوير العقارات منذ 1996/4/1 وحتى 2006/1/1.
 - يشغل منصب مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات.
 - يشغل منصب ممثل شركة تطوير العقارات في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
- منذر نعمان فايز أبو عوض**
مساعد المدير العام

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

ت	اسم المساهم	2009		2008	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	35,063,194	38.32%	35,912,994	39.25%
2	شركة الواجهة المائية العقارية	18,525,358	20.25%	-	-
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	7,000,000	7.65%	7,000,000	7.65%
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	5,244,300	5.73%	5,702,846	6.23%

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، إنه من الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضا تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- قامت الشركة في الاستثمار في مشاريع عقارية في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة ودولة قطر.

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.

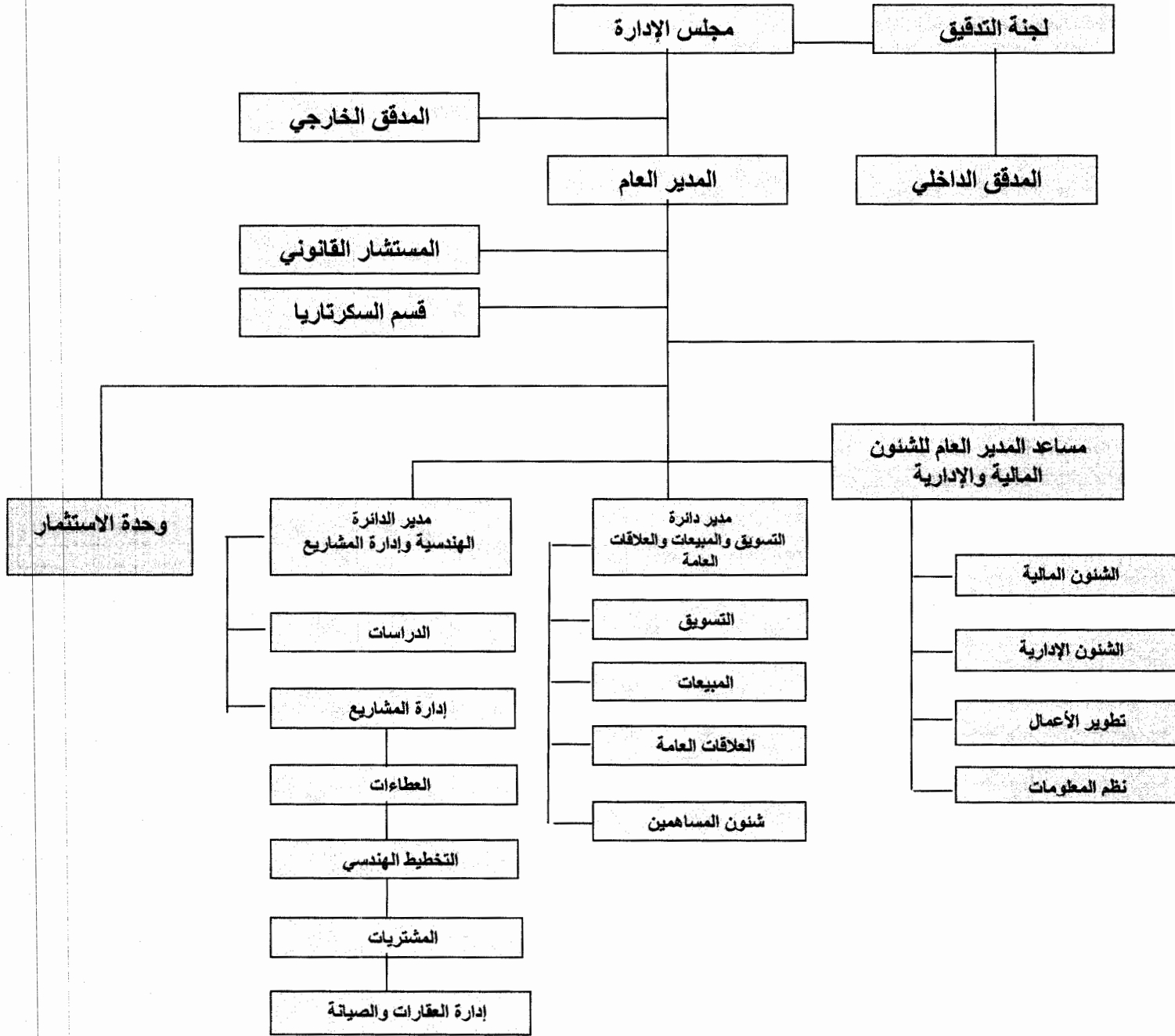
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- 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.

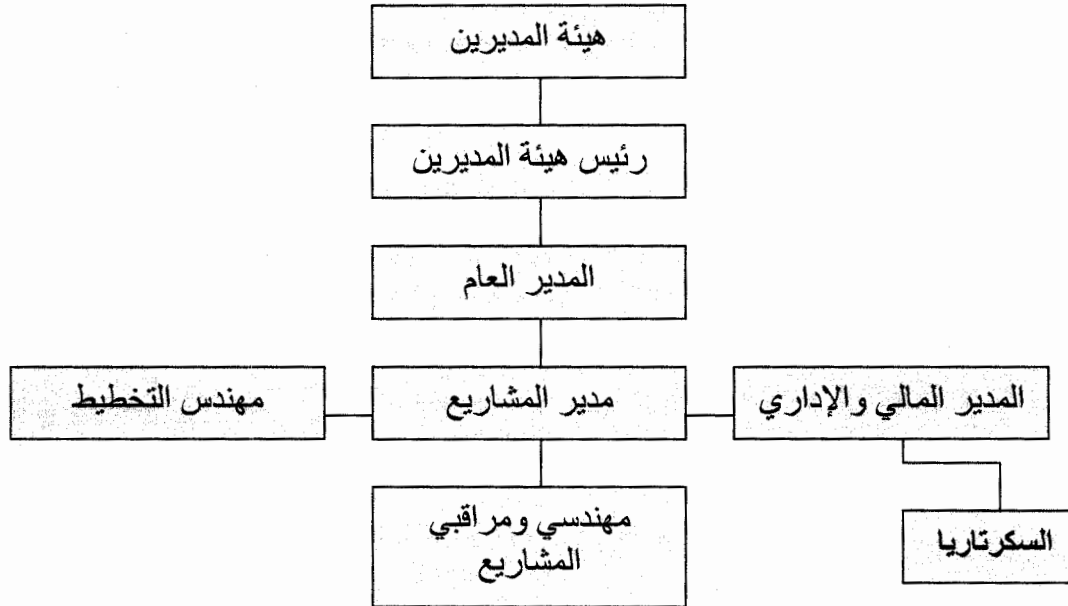
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- 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.

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



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



- لا يوجد هيكل تنظيمي لباقي الشركات التابعة.

9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-
بكالوريوس	5	2	3	-
دبلوم	3	2	1	-
ثانوية عامة	-	1	-	-
أقل من ثانوية عامة	4	8	1	-
الإجمالي	12	13	5	-

9.ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم و الشركات التابعة

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

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

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

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- انخفاض القروض طويلة الأجل في العام 2009 بنسبة (12%) عن العام 2008.
- انخفاض إجمالي الالتزامات البنكية في العام 2009 بنسبة (9%) عن العام 2008.
- ارتفاع صافي عائدات المجمعات التجارية في العام 2009 بنسبة (48%) عن العام 2008.
- انخفاض المصاريف الإدارية والعمومية في العام 2009 بنسبة (40%) عن العام 2008.
- يبلغ إجمالي الخسارة غير المتحققة في بيان الدخل (13,199,993) دينار والذي يشكل ما نسبته (85%) من خسارة السنة للشركة.

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	2005	2006	2007	2008	2009
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	7,820,982	(3,994)	(1,298,405)	(8,273,901)	(15,514,913)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح المرسمة	140,000	-	-	-	-
توزيع أسهم مجانية بنسبة 71.4 %	5,000,000	-	-	-	-
صافي حقوق مساهمين الشركة	58,083,172	47,855,887	46,881,948	124,113,797	112,093,997
سعر الورقة المالية	2.750	2.200	1.680	0.570	0.430

* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2009 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2009	2008
1 نسبة التداول	161.42%	% 371.23
2 نسبة العائد على الأصول	-7.96%	% (4.16)
3 نسبة العائد على حقوق الملكية	-13.84%	% (6.67)
4 حصة السهم من الربح (الخسارة)	(0.170)	(0.103)
5 الالتزامات إلى حقوق الملكية	56.53%	% 35.81
6 معدل المديونية	14.55%	% 6.46
7 قيمة السهم الدفترية	1.225	1.356

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

- 1- استمرار العمل على إدارة موارد وأصول الشركة والشركات التابعة وتعظيم قيمها وعرض المناسب منها للاستثمار أو البيع بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.
- 2- العمل على تخفيض مديونية الشركة.
- 3- الاستمرار في تقييم الدراسات والخطط الموضوعية لتنفيذ المشاريع العقارية بهدف بعد التأكد من جدوى هذه المشاريع وملاءمتها لمتطلبات ومعطيات السوق.
- 4- الاستمرار في استكمال الدراسات للمشاريع الاستثمارية والإسكانية بهدف خلق فرص لتشغيل الكفاءات والموارد المتوفرة لدى الشركة.
- 5- اتخاذ كل التدابير اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة ضمن معطيات الأزمة الاقتصادية بما في ذلك دراسة إمكانية التحالف والاندماج مع شركات قائمة.

16. أتعاب التدقيق للعام 2009 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 إيوان للإعمار ذ.م.م	المهنيون العرب	4,640
شركة ايون للاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	2,900
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,700
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	1,450

17.أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2007/5/2

عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة						
الاسم	المنصب	الجنسية	2009		2008	
			العدد	النسبة	العدد	النسبة
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	رئيس المجلس	الأردنية	35,063,194	%38	35,912,994	%39
1 معن علي محمد السحيمات	ممثل رئيس مجلس	الأردنية	-	-	-	-
شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات - قابضة	نائب رئيس المجلس	الأردنية	5,000	%0.00005	5,000	%0.00005
2 فايز محمد عطوي السحيمات	ممثل نائب رئيس المجلس	الأردنية	-	-	-	-
شركة بيت الاستثمار العالمي	عضو	الكويتية	20,000	%0.0002	20,253,332	%22
3 عمر حجاج	ممثل عضو	الكندية	-	-	-	-
4 أيمن احمد حسين شيت	ممثل عضو	اللبنانية	-	-	-	-
5 علي سهيل احمد الشنطي	ممثل عضو	الأردنية	-	-	-	-
6 عاكف رفيق محمد طنوز	ممثل عضو	الأردنية	-	-	-	-
شركة البادية للأبراج العقارية	عضو	الأردنية	5,100	%0.00005	5,100	%0.00005
7 سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو	الأردنية	-	-	-	-
شركة إيلاف للاستثمارات العقارية	عضو	الأردنية	5,100	%0.00005	5,100	%0.00005
8 عمار وائل عزت السجدي	ممثل عضو	الأردنية	-	-	-	-
البنك الاستثماري	عضو	الأردنية	400,000	%0.004	400,000	%0.004
9 رمزي رضوان درويش	ممثل عضو	الأردنية	-	-	-	-

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

ت	اسم العضو	المنصب	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	
					2008	2009
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية قابضة	رئيس مجلس الإدارة	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع - قابضة	الأردنية	23,040	5,000
			شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	الأردنية	5,100	5,100
			شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	5,100	5,100
			الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م	الأردنية	-	10,000
			شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م	الأردنية	280,344	5,000
			شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م	الأردنية	7,000,000	7,000,000
2	شركة بيت الاستثمار العالمي	عضو مجلس الإدارة	صندوق جوردان فاند	البحرينية	1,507,500	28,000

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

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

ت	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم شخصيا		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبلهم	
				2008	2009	2008	2009
1	علي أحمد محمود السوافطة	المدير العام	الأردنية	19,000	19,000	-	-
2	منذر نعمان أبو عوض	مساعد المدير العام	الأردنية	-	-	-	-

*** 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 و الأولاد 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	بدل التنقلات السنوية المدفوعة	بدل التنقلات السنوية المستحق	المكافأة السنوية	بدلات السفر السنوية	المجموع
معن علي محمد السحيمات	الرئيس	900	2,700	-	-	3,600
فايز محمد عطوي السحيمات	نائب الرئيس	900	2,700	-	-	3,600
عمار وائل عزت السجدي	ممثل عضو	900	2,700	-	-	3,600
سالم ذياب حسن نصار	ممثل عضو	900	2,700	-	-	3,600
عمر زهدي حجاج الهاشمي	ممثل عضو	-	2,400	-	-	2,400
رمزي رضوان درويش	ممثل عضو	-	750	-	-	750
أيمن احمد حسين شيت	ممثل عضو	-	750	-	-	750
عاكف رفيق محمد طنيز	ممثل عضو	470	2,700	-	-	3,170
علي سهيل الشنطي	ممثل عضو	-	750	-	-	750
خالد زياد الدباس	ممثل عضو	300	1,950	-	-	2,250
علي حسين الناصر	ممثل عضو	-	1,800	-	-	1,800
هادي ياسر أبو السعود	ممثل عضو	900	1,800	-	-	2,700
عمر محمود القوقة	ممثل عضو	900	300	-	-	1,200
عودة يوستين حبش	ممثل عضو	900	300	-	-	1,200
سامي بهاء ممدوح النابلسي	ممثل عضو	600	-	-	-	600
طلال فوزي محمود السمهوري	ممثل عضو	410	-	-	-	410

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

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	المكافأة السنوية	بدلات السفر السنوية	البدلات الأخرى السنوية	المجموع
علي أحمد محمود السوافطة	المدير العام	72,000	-	-	-	72,000
منذر نعمان فايز أبو عوض	مساعد المدير العام	24,000	100	1,485	3,600	29,185

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ست اجتماعات مجلس إدارة خلال سنة 2009.

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

اسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	الرصيد القائم		طبيعة التعامل
			مدین	دائن	
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	تابعة شركة	30,880,849	32,127,371		تمويل شراء عقارات
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	تابعة شركة	31,845	132,410		تمويل
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	تابعة شركة	155	75,263,903		تمويل
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	تابعة شركة	506,319	661,880		تمويل
دارة عمان للمشاريع الإسكانية	تابعة شركة	3,008,299	3,281,761		تمويل شراء عقارات
المكان للاستثمارات ذ.م.م	شركة حليفة	-	1,306,770		تمويل شراء عقارات
الظاهر للاستثمارات ذ.م.م	شركة حليفة	-	1,020,085		تمويل شراء عقارات
جنة للاستثمارات ذ.م.م	شركة حليفة	3,106,470	3,495,670		تمويل شراء عقارات
الاستثمارية المنبقة ذ.م.م	شركة حليفة	157,549	485,984		تمويل شراء عقارات
الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة حليفة	1,488,008	1,488,008		تمويل شراء عقارات
الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة حليفة	1,325,793	1,271,041		تمويل شراء عقارات
بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	شركة حليفة	3,439,955	3,439,955		تمويل شراء عقارات
أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة شقيقة	962,637	962,637		تمويل شراء عقارات
القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة شقيقة	1,119,904	1,119,904		تمويل شراء عقارات
الشرق العربي للتطوير والاستثمار ع.م.	شركة شقيقة	3,872		3,872	تمويل نشاطات الشركة
الشرق العربي للاستثمارات المالية ع.م.	رئيس مجلس الإدارة	21,030,116		13,856,695	شراء عقارات
شركة بيت الاستثمار العالمي	عضو مجلس إدارة	4,512,432	1,560,318		وساطة مالية
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية	شركة شقيقة	-	349,783		تمويل نشاطات الشركة

*** 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.أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة

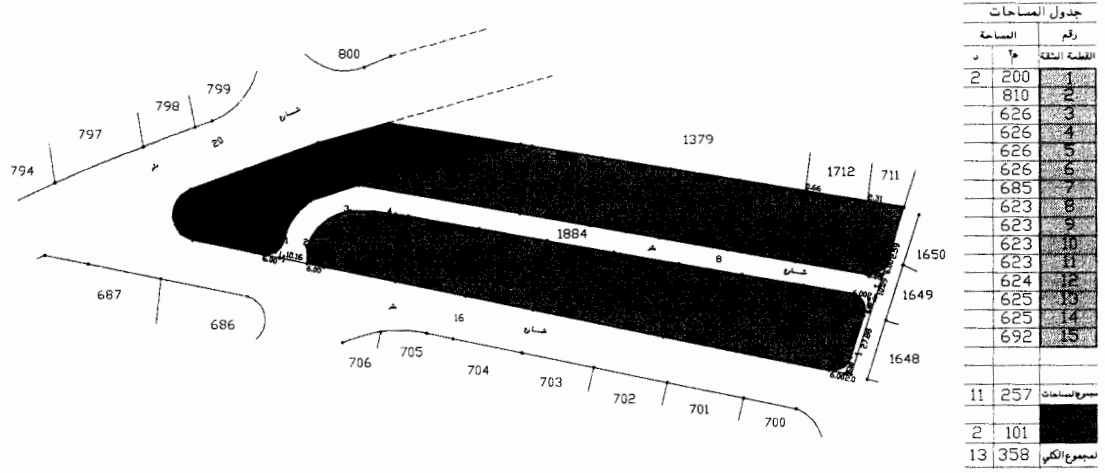
22.ب. مساهمة الشركة في المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي

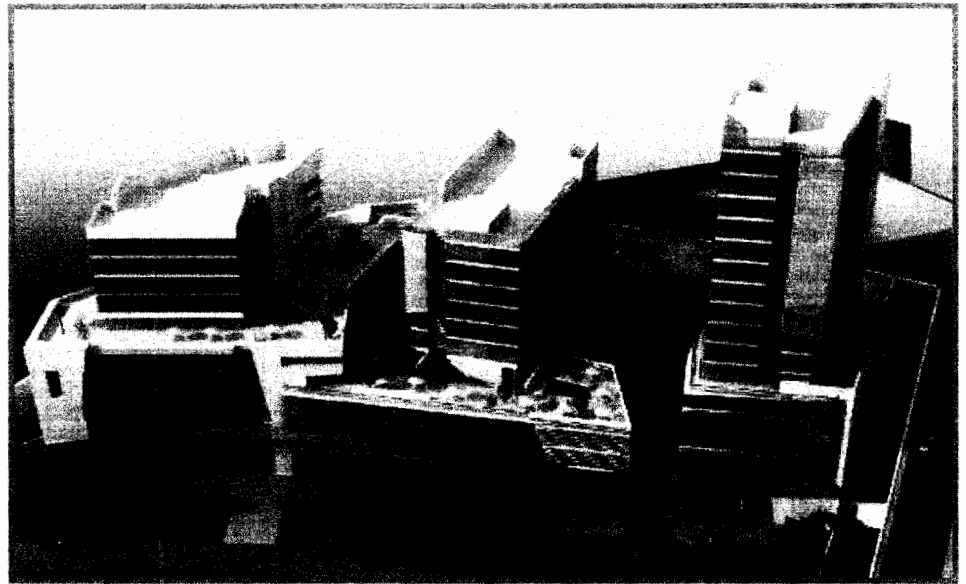
مشاريع الشركة

إسكان طارق لذوي الدخل المتوسط و المحدود

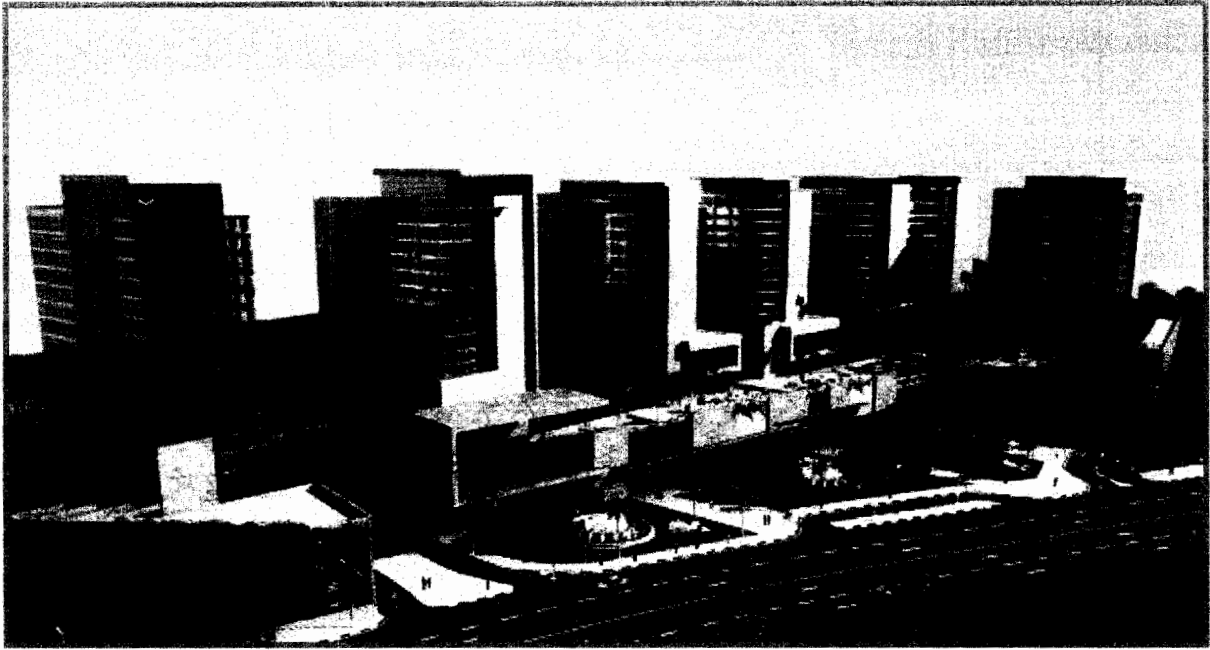
خطت الشركة لإنشاء مشروع إسكان لذوي الدخل المتوسط على قطعة الأرض المملوكة والواقعة في منطقة طبربور بحيث يتكون من سبعة مباني تحتوي على (166) شقة سكنية. ونظرا للظروف الاقتصادية السائدة، فقد قرر مجلس إدارة الشركة عدم الاستمرار في المشروع وإفراز أرض المشروع إلى قطع صغيرة وعرضها للبيع و / أو الاستثمار.



مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات



- أكملت الشركة كافة الخطط والتصاميم لإنشاء لمشروع متعدد الاستعمالات على قطعة الأرض المملوكة لها رقم (2411) حوض (16) وادي السير والواقعة في منطقة دير غبار المطلة على شارع المطار والتي تبلغ مساحتها (13,660) م² والتي تم شمولها في المخطط الشمولي لعمان الكبرى - المنطقة (C) كممنطقة أبنية مرتفعة ذات كثافة عالية (HDMU).
- تم تصميم المشروع بمساحة إنشائية تبلغ حوالي (70,000) م² مخصصة للاستعمال التجاري والسكني. تم الحصول على الموافقات المبدئية على المشروع من أمانة عمان الكبرى.
- تعمل الشركة حاليا على إجراء مفاوضات مع مشتريين محتملين للبيع أو المشاركة.



- أكملت الشركة الخطط والتصاميم الأولية لإنشاء مشروع متعدد الاستعمالات على قطعة الأرض المملوكة لها رقم (323) حوض (20) وادي السير والمطلة على شارع المطار والتي تبلغ مساحتها (31,639) م² والتي تم شمول جزء منها في المخطط الشمولي لعمان الكبرى - المنطقة (C) كمجموعة أبنية مرتفعة ذات كثافة عالية (HDMU) وتسعى الشركة لضم كامل القطعة إلى المخطط الشمولي
- تقوم فكرة المشروع على إنشاء سبعة أبراج للاستخدامات التجارية والسكنية والفندقية بإجمالي مساحة إنشاءات حوالي (215,000) م².
- تعمل الشركة حالياً على إجراء مفاوضات مع مشتريين محتملين للبيع أو المشاركة.



- لقد قامت شركة إيوان للأعمار في العام 2009 بالاستمرار في تنفيذ المشروعين الإسكانيين الواقعين في كل من الرابية ودير غبار والتي تتميز بمواصفات فنية وهندسية عالية الجودة وبمساحة إجمالية 9,800 م².
- تم بيع (35%) من الوحدات السكنية في مشاريع الشركة خلال العام 2009 وبقيمة إجمالية قدرها (1,971,060) دينار.
- تقوم الشركة حالياً وبدعم من شركة تطوير العقارات بدراسة إمكانيات توسيع مشاريعها وذلك وفقاً لمعطيات السوق في المرحلة الحالية وبناء على دراسات مسحية وتسويقية معمقة، وذلك بهدف تلبية رغبات شرائح المختلفة في المجتمع.

شركة إيوان للاستشارات الهندسية

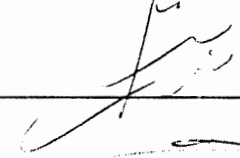
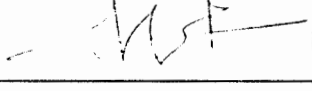
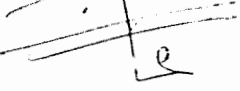
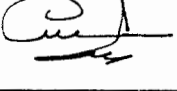
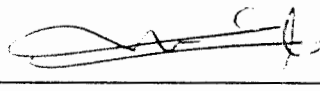
- لا زالت شركة إيوان للاستشارات الهندسية ترفد شركة تطوير العقارات منذ تملكها بالكامل بجميع الدراسات والأبحاث الهندسية والحضرية لجميع مشاريعها كما وتعمل على تصميم وإدارة بعض المشاريع لأطراف خارجية.
- حققت شركة إيوان للاستشارات الهندسية إيرادا تشغيليا بلغ إجماليه (123,105) دينار.

شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار

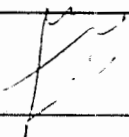
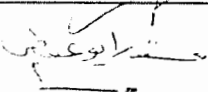
- تم تملك شركة العلا بتاريخ 2008/4/1 وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وتملك الشركة (64.87 %) من أسهم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.

1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2010) .

2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

الاسم	المنصب	التوقيع
معن علي محمد السحيمات	ممثل رئيس مجلس الإدارة	
فايز محمد عطوي السحيمات	ممثل نائب رئيس مجلس الإدارة	
عمر حجاج	ممثل عضو مجلس الإدارة	
أيمن احمد حسين شيت	ممثل عضو مجلس الإدارة	
علي سهيل احمد الشنطي	ممثل عضو مجلس الإدارة	
عاكف رفيق محمد طنوز	ممثل عضو مجلس الإدارة	
سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	ممثل عضو مجلس الإدارة	
رمزي رضوان درويش	ممثل عضو مجلس الإدارة	

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

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

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

تلتزم الشركة بتطبيق القانون وتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والتي تشكل الجزء الأكبر من قواعد الحوكمة.

بعد دراسة قواعد وينود قواعد الحوكمة التي تم تعميمها من قبل هيئة الأوراق المالية، تبين بأن الشركة تطبق الغالبية العظمى منها وسيقوم مجلس الإدارة بتوفيق الأوضاع والالتزام الكامل بتعليمات الحوكمة مستقبلاً مثل تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.