

ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

عمان في : 2013/03/31 .

المرجع : ش.العقارية 2013/27 .

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : البيانات المالية الموحدة كما في 2012/12/31 وتقرير مجلس الادارة السنوي التاسع

التزاماً بتعليمات الافصاح المعمول بها ، نرفق لكم بطية البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2012/12/31 وتقرير مجلس الادارة السنوي التاسع لعام 2012 لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع .

شركة الشرق العربي
للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

واقبلوا فائق التحية والإحترام ،،،،

المدير المالي بالوكالة

عمر كريم الكركي

مرفق طيه:

- صورة البيانات المالية الموحدة كما في 2012/12/31 .
- صورة تقرير مجلس الادارة السنوي التاسع لعام 2012 .

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٣١ آذار ٢٠١٣

الرقم المتسلسل: _____
رقم الملف: _____
الجهة المختصة: _____

هاتف : ٥٥١١ ٢٢٧ (٩٦٢ ٦)

هاتف : ٥٥١١ ٢٢٨ (٩٦٢ ٦)

هاتف : ٥٥١١ ٧٢٧ (٩٦٢ ٦)

فاكس : ٥٥١١ ٩١٤ (٩٦٢ ٦)

ص.ب. ٨٥١٣٣٢ عمان ١١٨٥ ، الأردن

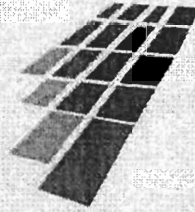
5511 227

(962 6) 5511 228

(962 6) 5511 272

Fax: (962 6) 5511 914

P.O.Box 851322 Amman 11185, Jordan



ArabEast Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الإدارة السنوي التاسع والبيانات المالية
وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2012/12/31

2012

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م

نائب رئيس مجلس الإدارة

1. ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي
2. ويمثلها الدكتور / محمد محمود الننيبات اعتباراً من 2012/11/25
- ويمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات لغاية 2012/11/25

عضو

3. ويمثلها السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض

عضو

4. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع

ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار

عضو

5. شركة تطوير العقارات م.ع

ويمثلها الأستاذ / سالم احمد جميل الخزاعلة

منفقو الحسابات

السادة / المهنيون العرب – مستشارون ومحاسبون قانونيون
(اعضاء في جرانت ثورنتون)

حضرات السيدات والسادة أعضاء الهيئة العامة الأكارم .
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي الثامن للهيئة العامة للشركة، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2012/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2013. واسمحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

عمل مجلس الإدارة على المحافظة على الاستثمارات العقارية للشركة مع توفير كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء فيما يتعلق بالمدىونية، وإيضاً يقوم المجلس بمتابعة الاندماج القانوني مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع والعمل لما فيه مصلحة الشركة .

ليها السيدات والسادة:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأيّة مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والربيع العربي والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما ان الشركة استطاعت تخفيض معدل المدىونية بنسبة بلغت 9% وإعادة هكلية التمويل في الشركة وبيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم وضع دراسة تهدف إلى إعادة تصنيف المحفظة العقارية بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وبما يتمشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق.

ستبذل إدارة الشركة كل الجهود الممكنة لتوسيع وتنويع نشاطاتها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتفهمكم ودعمكم ، وستستمر أيضاً باستغلال الفرص المتاحة والاستفادة من الاستقرار السياسي والأمني الموجود في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة والمحافظة على مكانة الشركة والانتقال بها إلى وضع أفضل بما يحقق مصالح مساهميها.

وختاماً ، فإنني وبالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وتفهمهم المتواصل لما فيه مصلحة الشركة ، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسداد للقيام بواجباتنا لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس مجلس الإدارة
نليل الزعبي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي الثامن والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في تاريخ 31 كانون أول 2012 .

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات المالية في الأسهم والشركات .

وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

- ❖ شراء وبيع ومباينة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها وأستعمالاتها (ما عدا المسورة) والإعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها أو لحساب الغير .
- ❖ استثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة , صناعة , بناء , خدمات الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .
- ❖ ممارسة أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الخامس هاتف رقم 5510355 ولا يوجد لها فروع داخل المملكة أو خارجها . وعدد موظفي الشركة هو 2 موظفين .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2012/12/31 مبلغ (37,985,581) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (33,609,032) دينار، وإيضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (4,247,067) دينار ، وإيضاً استثمار في شركة حليفة بمبلغ (86,083) دينار ، وإيضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (43,399) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة وعددها (7) شركات:

1- الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (4523) بتاريخ 1996/07/14 برأسمال قدره (700,000) دينار (سبعمائة ألف دينار) مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع أنواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحظلة أسهم .

2- شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (18952) بتاريخ 2009/06/11 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء ومحظلة أسهم .

3- شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19219) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 100% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

4- شركة نور للشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15896) بتاريخ 2008/03/04 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 61.4% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

5- شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16699) بتاريخ 2008/07/02 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 74.3% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

6- شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14482) بتاريخ 2007/06/17 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 58% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في ناعور .

7- شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19218) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ما نسبته 50% من رأسمالها . ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

ب- الشركات الحليفة للشركة وعددها (10) شركات:

1- الشركة الاستثمارية المنيقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12675) بتاريخ 2006/08/08 برأسمال قدره (100,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 25% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي الاستثمار في الاسهم ، ومن أهم غاياتها تقديم الاستشارات المهنية والتقنية والاقتصادية وعقد الدورات التدريبية والقيام بأعمال البحث والتطوير والتدريب ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك محفظة اسهم ، وتقوم باعداد وتنفيذ برامج تطوير وتدريب وتأهيل لموظفي الشركة الأم وشركات اخرى .

2- شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14310) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطعة أرض في الزرقاء.

3- شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14312) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

4- شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14311) بتاريخ 2007/05/17 برأسمال قدره (30,000) دينار ، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها ، ونشاطها الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مديرين .

5- شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 20/05/2007 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.ع فيها ما نسبته 34.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي استثمار أموال الشركة في المجالات الاقتصادية، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

6- شركة المكنان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 08/01/2008 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.ع فيها ما نسبته 47% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

7- شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 28/05/2008 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.ع فيها ما نسبته 50% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

8- شركة القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 08/01/2008 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.ع ما نسبته 13.5% من رأسمالها، ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

9- شركة اسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 16/07/2009 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.ع ما نسبته 19.4% من رأسمالها. ونشاط الشركة الرئيسي هو الاستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

10- شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12153) بتاريخ 29/05/2006 برأسمال قدره (30,000) ألف دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع.ع ما نسبته 35.5% من رأسمالها، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لإقامة مشروع استثماري (إبراج سكنية وتجارية)، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والأراضي وقامة المباني السكنية والإبراج العقارية وإدارة وتطوير المشاريع العقارية. وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع داخل أو خارج المملكة ولا يوجد لديها موظفون، وتدار الشركة من قبل هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان.

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / نائل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. ممثل شركة العلا لأدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	الدكتور / محمد محمود خليل الذنبيات مواليد عام 1950 م. عضو اعتباراً من 2012/11/26 ممثل شركة العلا لأدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	نائب الرئيس	دكتوراه في الإدارة (1982)	نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
3	السيد / سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م. ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو ومسؤول عقاري وإداري	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض مواليد عام 1968 م. ممثل شركة العلا لأدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب (2005)	عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية م.ع
5	السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة مواليد عام 1963 م. ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	عضو	بكالوريوس حقوق (1985)	رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	1998 - 1990 عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 2007 - 1999 مساعد مدير عام بنك الاسكان للتجارة والتمويل 2004 - 2000 عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية 2005 - 2000 عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2006 - 2000 عضو مجلس إدارة في شركة الخزف الاردنية 2007 - 2003 عضو مجلس إدارة بنك الاسكان / الجزائر 2010 حتى الآن رئيس هيئة المديرين لشركة للنخبة للخدمات المالية
2	الدكتور / محمد محمود خليل لذنبات	1998 - 1993 رئيس لجنة للرئاسة وعضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية 1995 - 1994 رئيس الجمعية العمومية للمنظمة العربية للتنمية الإدارية - جامعة الدول العربية 2000 - 1998 رئيس هيئة مديرين شركة المستشارون العرب للاستشارات والاستثمار والدراسات 2003 - 2000 عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية - جامعة الدول العربية 2003 - 2000 وزير التنمية الإدارية و وزير الثقافة و وزير البيئة 2004 - 2001 عضو مجلس أمناء جامعة عمان العربية 2005 - 2004 عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للتعليم والاستثمار 2005 - 2004 عضو مجلس إدارة شركة لصقر للاستثمارات المالية 2006 - 2004 رئيس معهد للدراسات لبناء القدرات المؤسسية 2007 - 2006 وزير تطوير القطاع العام و وزير الشؤون البرلمانية 2007 - 2006 عضو مجلس تنفيذي في المنظمة العربية للتنمية الإدارية - جامعة الدول العربية 2010 - 2009 رئيس لجنة قطاع العلوم الإدارية والمالية والاقتصادية / المجلس الأعلى للعلوم والتكنولوجيا 2008 حتى الآن رئيس مركز عمان للتحكيم 2009 حتى الآن عضو مجلس أمناء جامعة آل البيت
3	السيد/ سالم دياب حسن نصار	1990 - 1981 مدير مالي وإداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت 1995 - 1990 تجارة حرة / الأردن 2010 - 1995 مدير مالي / شركة للشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2007 - 2005 عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية 2006 حتى الآن عضو مجلس إدارة شركة للشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2012 حتى الآن عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع
4	السيد / سالم احمد جميل لخزاعلة	1999 - 1988 محامي 2003 - 1999 مراقب عام لشركات 2005 - 2003 رئيس ديوان المحاسبة 2007 - 2005 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2008 - 2008 رئيس ديوان المظالم 2009 - 2008 وزير للدولة للشؤون القانونية 2011- 2010 رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع 2010 حتى الآن عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
5	السيد / منذر نعمان فايز ابو عروض	1996-1992 رئيس قسم المساهمين في شركة لنخان والمجاهر الدولية 1999-1996 محاسب في شركة تطوير العقارات 2006-1999 رئيس قسم الشؤون المالية والإدارية بشركة تطوير العقارات 2010 - 2006 مساعد للمدير العام للشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات 2011 - 2010 المدير العام بالإنابة في شركة تطوير العقارات 2011 حتى الآن نائب المدير للشؤون المالية والإدارية / المدير المالي والإداري في شركة تطوير العقارات

ب- أسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م تاريخ التعيين 2012/08/29 م	مسؤول عقاري واداري وعضو مجلس إدارة	بكالوريوس محاسبة (1971)	مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي / شركة لشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2007 - 2005 عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية 2006 حتى الان عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2009 - 2008 عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات
2	السيد/ عمر كريم حماد الكركي مواليد عام 1986 م تاريخ التعيين 2011/01/01 م	مدير حسابات	بكالوريوس ادارة مالية ومصرفية (2008)	محاسب مالي / شركة لشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2010 - 2008 مدير حسابات / شركة لشرق العربي للاستثمارات العقارية 2011 حتى الان

* أما في ما يخص باقي مدراء الإدارات العليا الأخرى فهي وظائف شاغرة .

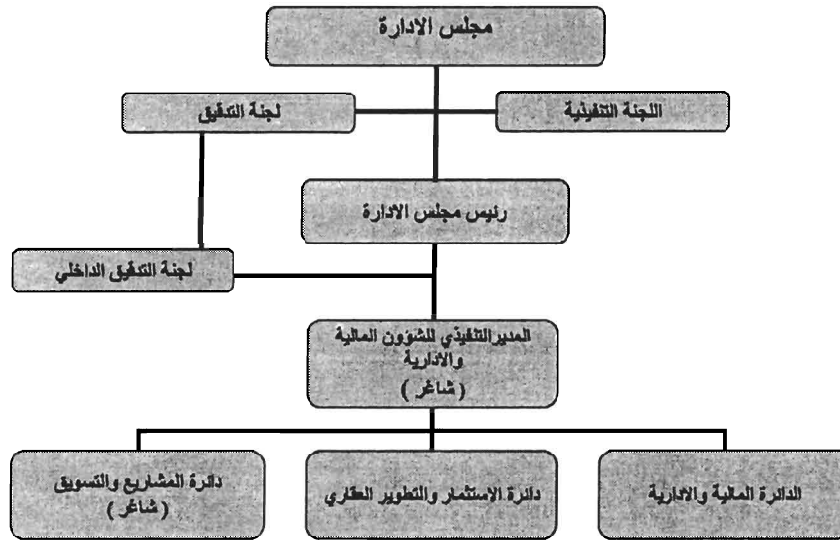
4- كبار مالكي الاسهم وعدد الاسهم للمملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2012/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2011/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,484,375	%64.87	6,484,375	%64.87
2	شركة ايوان للاعمار ذ.م.م	429,037	%4.29	-----	-----
3	شركة لشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	315,380	%3.15	315,380	%3.15
	شركة تطوير العقارات م.ع	103,582	%1.04	532,619	%5.33

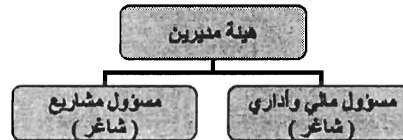
5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها , وحجم العمل في سوق العقار والتغير المستمر في هذا المجال يصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محليا أو خارجيا .

- 6 - درجة الاعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلیاً وخارجياً:
لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلیاً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو للمبيعات .
- 7 - الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة:
- لا يوجد 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 خلال السنة المالية .
- 8 - القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية :
- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .
- 9 - أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

المؤهل العلمي	موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للاستشارات العقارية)	الشركات التابعة
بكالوريوس	2	-----
إجمالي عدد الموظفين	2	-----

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

اسم الدورة	عدد الموظفين
التحليل الأساسي والتحليل الفني وقراءة للخرائط السعرية	1

10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل في اسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار والتغيرات المحيطة بالمنطقة والتي تؤثر على قوة العرض والطلب والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والانظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

11- الاجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

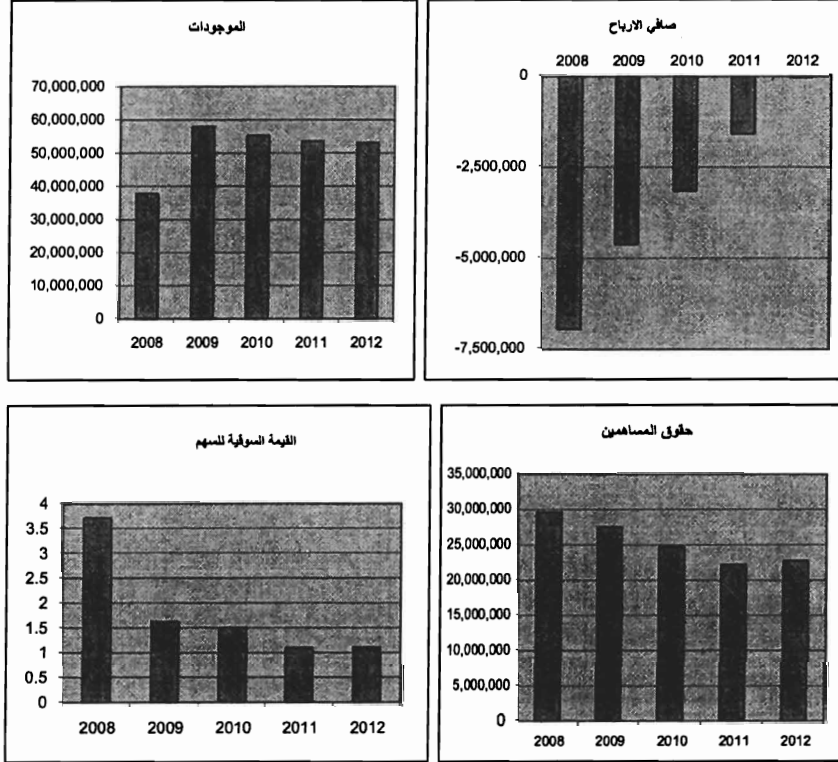
تمكنت الشركة من الاستمرار في عملها وتلبية جميع التزاماتها الداخلية والخارجية مع الاحتفاظ بمعظم استثماراتها وعدم اللجوء إلى تسهيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة التزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب وايضا تمكنت من دفع جزء من القروض بعد جدولتها وتخفيض معدل المديونية . وتمكنت الشركة من تخفيض خسائرها وعملت الشركة الى البدء بالاندماج للقانوني بينها وبين شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م-ع .

12- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي: لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13 - السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية للسنوات الخمس الماضية:

البيان	2012	2011	2010	2009	2008
صافي الارباح او (الخسائر)	(23,789)	(1,589,204)	(3,129,961)	(4,606,871)	(6,938,041)
الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
نسبة الارباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
الموجودات	53,099,989	53,447,301	55,187,069	57,883,217	37,863,803
صافي حقوق المساهمين	22,677,795	22,169,762	24,622,813	27,468,335	29,588,971
سعر اغلاق السهم *	1.11	1.10	1.50	1.62	3.71

* تم زيادة رأس المال المكتتب به والمنفوع في بداية عام 2006 من 2,500,000 دينار إلى 9,996,082 دينار / سهم



14- تحليل المركز المالي ونتائج أعمال الشركة:

لقد قامت الشركة بتحقيق خسائر صافية بمبلغ (23,789) دينار ونعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي ونتائج أعمال الشركة .

البيان	2012	2011	2010	2009	2008
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	1.11	1.10	1.50	1.62	3.71
عائد السهم الواحد/ دينار	-0.002	-0.159	-0.313	-0.461	-0.694
عائد الأرباح لسعر السهم	-0.002	-0.140	-0.209	-0.285	-0.187
القيمة الدفترية للسهم / دينار	2.27	2.22	2.46	2.75	2.96
القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية	0.48	0.50	0.61	0.59	1.25
اجمالي القيمة السوقية (بـ الآلف) دينار	11,095	10,995	14,994	16,194	37,085
تداول السهم / مرة	0.41	0.03	0.10	0.21	0.71
العائد على الموجودات %	-0.0004	-3	-5.67	-7.96	-18.32
العائد على حقوق المساهمين %	-0.001	-7	-12.71	-16.77	-23.45
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	-0.022	-2.11	-10.36	-7.17	-25.46

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

1. العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سيولة نقدية كافية للشركة .
2. العمل على إدارة التدفق النقدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة التزامات الشركة للمستقبلية وتخفيض مديونيتها .
3. العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لأقامة مشاريع التطوير .
4. متابعة الاندماج للقانوني مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع والعمل لما فيه مصلحة لشركة .

16 - تعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2012:

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (شركة الأم)	8,700
2	الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	1,450
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
7	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
8	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	580
	المجموع	13.630

17 - أ - عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة:

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2012/12/31	عدد الاسهم 2011/12/31
1	شركة العملا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / ذليل محمد لزعبي	رئيس لمجلس	الاردنية الاردنية	6,484,375	6,484,375
2	يمثلها الدكتور / محمد محمود الذنبيات	نائب لرئيس	الاردنية	-----	-----
3	يمثلها السيد / منذر نعمان ابو عوض	عضو	الاردنية	-----	-----
4	شركة لشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الاردنية الفلسطينية	315,380	315,380
5	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها السيد / سالم احمد الخزاعلة	عضو	الاردنية الاردنية	532,619	103,582

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2012/12/31	عدد الاسهم 2011/12/31
السيد / سالم دياب حسن نصار	مسؤول عقاري واداري	الفلسطينية	-----	-----
السيد / عمر كريم حماد لكركي	مدير حسابات	الاردنية	-----	-----

* لا يوجد شركات مسيطة عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا .

ج - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا :

* لا يوجد أوراق مالية وشركات مسيطة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافأة عن عام 2012	اجملي المزايا السوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	3,000	30,000	33,000
2	الدكتور/ محمد محمود لذنبيات اعتباراً من 2012/11/25	نائب الرئيس	250		250
3	السيد / معن علي محمد السحيمات لغاية 2012/11/25	نائب الرئيس	2,750		2,750
4	السيد / سالم أحمد جميل الخزاعة	عضو	3,000		3,000
5	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	عضو	3,000		3,000
6	السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو	3,000		3,000

* رئيس مجلس الإدارة يقوم بمهام المدير التنفيذي للشركة (شغور المنصب) ولم يتقاضى اي رواتب مقابل ذلك وإنما مكافأة عن عام 2012 مبلغ (30,000) كما هو اعلاه.

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجملي	امانة سر مجلس إدارة	اجملي المزايا السنوية
1	السيد / سالم دياب حسن نصار	مسؤول عقاري واداري	11,136	2,700	13,836
2	السيد / عمر كريم حماد لكركي	مدير حسابات	8,441	-----	8,441

19- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها لشركة خلال السنة المالية .

20 - العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس

مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

تظهر البيانات المالية حجم التعامل مع الجهات ذلت العلاقة , ويبين الجدول التالي طبيعة العلاقة والتعامل :

الاسم	حجم التعامل		طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
	دين	دين		
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	140	95,250	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	316,882	1,272,540	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	22,592	14,000	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
دارة عمان للمشاريع الاسكفية ذ.م.م	40	0	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الاستثمارية المنيفة الاستشارات والتدريب ذ.م.م	125,000	0	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	2,136	7,001	عضو مجلس إدارة	تمويل نشاطات الشركة
تطوير العقارات م.ع	200,738	178,571	عضو مجلس إدارة	تمويل نشاطات الشركة
الأجمالي	667,528	1,567,362		

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

21 - أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2012 (7) اجتماعات .

إقرارات مجلس الإدارة :

1- يقر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية بعنم وجود أي أمور جوهريّة قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

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

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ نائل محمد الزعبي



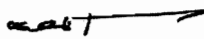
نائب رئيس مجلس الإدارة

الدكتور/ محمد محمود الذنبيات



عضو

السيد/ سالم أحمد جميل الخزاعلة



عضو

السيد/ منذر نصان ابو عوض



عضو

السيد/ سالم دياب نصار



نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2012

رئيس مجلس الإدارة

السيد/ نائل محمد الزعبي

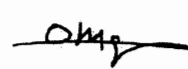


المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية

(شاغر)

مدير الحسابات

السيد/ عمر كريم الكرمي



• تم الإشارة الى أن رئيس مجلس الإدارة يقوم بنهام المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية .

قواعد الحوكمة ومدى الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة

قواعد الحوكمة

تم اعداد واعتماد نظام لحوكمة لشركات في الشركة وتقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الإلزامية (العامة والأمرية) وبجميع البنود الإرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

القاعدة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبيه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.		*		يتم الاستناد إلى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبها والإجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي.		*		سيتم تعديل النظام خلال العام 2013 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.		*		يقوم مجلس الإدارة بشكل دوري بمراجعة المخاطر المحتملة ويجري العمل على إعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم الإفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2013 ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		*		يتم التقيد بالمتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، والشركة بصدد وضع الإجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح.		*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.		*		يتم التعامل مع الحوافز والمكافآت وفق الإجراءات التي يحددها مجلس الإدارة بخصوص الإدارة التنفيذية. وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام خلال عام 2013.
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.		*		ستقوم الشركة بوضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2013 من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.		*		ستقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام 2013 بوضع إجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصيتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.		*		يتم تقديم القرارات إلى مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.		*		جاري العمل على إعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي.		*		جاري العمل على إعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.		*		يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.

كلمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،،،،،،

في ختام هذا التقرير السنوي يسر مجلس الإدارة ان يقدم بخالص الشكر للمساهمين لكرام على تقهتهم الكريمة ودعمهم للشركة .
سائلا المولى العلي التقدير ان يوفقنا لما فيه الخير وان نكون قد وفقنا في ادارة شركتكم الموقرة .

جدول الاعمال

وعلا بأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي فاننا نوصي الهيئة العامة الموقرة النظر في الأمور التالية المدرجة على جدول أعمال هذا الاجتماع ومناقشتها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها :

- 1- تلاوة وقلع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة .
- 2- تقرير مجلس الادارة عن أعمال الشركة لعام 2012 وخطتها المستقبلية لعام 2013 .
- 3- تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة لعام 2012 .
- 4- الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر كما في 2012/12/31 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2013 وتحديد بدل تعابهم أو تفويض مجلس الادارة بتعيينها .
- 6- ابراءة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في 2012/12/31 وحسب احكام القانون .
- 7- لية أمور اخرى تقترح الهيئة العامة لدرجها على جدول الاعمال حسب القانون .

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2012
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

22	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
23	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2012
24	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
25	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
26	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
27	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
28 - 38	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قلنا البيانات المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرفقة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية المرفقة

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة 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 المرفقة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة، تستند إجراءات التدقيق المستندة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية المرفقة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية المرفقة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي اعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بجدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية المرفقة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرات توكيدية

- تتضمن البيانات المالية المرفقة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٢٢٦,٥٧٣ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.
- وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد في تاريخ ١١ تشرين الثاني ٢٠١٢ على انضمام الشركة مع شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تحديد تاريخ الدمج النهائي ليكون في ٣٠ نيسان ٢٠١٣، وقد قامت بتفويض مجلس الإدارة لإتمام إجراءات الاندماج وإتخاذ القرار المناسب في ذلك وفقاً لأحكام القانون.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظت الشركة بقبول ومجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)
المحاسبون العرب
(أعضاء في جرائد تورنتون)

عمان في ٢٥ شباط ٢٠١٣



المحاسبون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحّد كما في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	2012	2011
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات عقارية في أراضي	3	18,751,628	20,671,286
مشاريع تحت التطوير	3	3,226,573	3,292,842
ممتلكات ومعدات		43,399	53,075
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	15	14,194,770	14,106,951
استثمار في شركات زميلة	4	86,083	86,518
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	5	1,719,553	1,188,633
مجموع الموجودات غير المتداولة		38,022,006	39,399,305
الموجودات المتداولة			
أراضي معدة للبيع	3	11,630,831	11,754,452
ذمم وأرصدة مدينة لأخرى	6	266,275	174,791
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	7	2,527,514	2,060,415
النقد وما في حكمه	8	653,363	58,338
مجموع الموجودات المتداولة		15,077,983	14,047,996
مجموع الموجودات		53,099,989	53,447,301
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية	9		
رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع		9,996,082	9,996,082
علاوة إصدار		3,904,262	3,904,262
احتياطي إيجاري		3,516,513	3,516,513
احتياطي إيجاري		6,950,190	6,950,190
التغير المشترك في القيمة العادلة للموجودات المالية		(100,472)	(632,294)
خسائر مترتبة		(1,588,780)	(1,564,991)
صافي حقوق مساهمي الشركة		22,677,795	22,169,762
حقوق غير المسيطرين		(576,719)	248,795
صافي حقوق الملكية		22,101,076	22,418,557
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
أرباح مزجلة		2,748,556	2,748,556
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	15	16,486,263	16,819,371
تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	10	4,960,413	4,936,858
مجموع المطلوبات غير المتداولة		24,195,232	24,504,785
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة لأخرى	11	3,152,385	2,466,284
مخصص التزامات محتملة	12	3,216,296	3,216,296
تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام	10	435,000	841,379
مجموع المطلوبات المتداولة		6,803,681	6,523,959
مجموع المطلوبات		30,998,913	31,028,744
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		53,099,989	53,447,301

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	إيضاح
350,000	1,338,095	إيرادات بيع أراضي
(252,018)	(1,975,361)	كلفة بيع أراضي
97,982	(637,266)	(خسائر) أرباح بيع أراضي
(990,941)	515,979	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(23,245)	(37,617)	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
(203)	33,463	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية متحققة
(185,133)	(175,381)	13 مصاريف إدارية
(589,308)	(570,474)	مصاريف تمويل
9,701	25,534	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(1,681,147)	(845,762)	خسارة السنة قبل الضريبة
—	(3,541)	ضريبة دخل السنة
(1,681,147)	(849,303)	خسارة السنة
(1,589,204)	(23,789)	وتعود الى
(91,943)	(825,514)	مساهمي الشركة
(1,681,147)	(849,303)	حقوق غير المسيطرين
		خسارة السنة
(0,159)	(0,002)	14 حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

لن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	
(1,681,147)	(849,303)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(842,424)	531,822	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
(21,425)	—	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركات الزميلة
(2,544,996)	(317,481)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(2,453,053)	508,033	مساهمي الشركة
(91,943)	(825,514)	حقوق غير المسيطرين
(2,544,996)	(317,481)	

* إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	التعديلات		التغير في القيمة العادلة	خسائر متراكمة -	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
		إجمالي	تفصيلي					
فرصية كما في 2012/1/1	9,996,082	3,904,262	3,516,513	(632,294)	(1,564,991)	22,169,762	248,795	22,418,557
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	531,822	(23,789)	508,033	(825,514)	(317,481)
فرصية كما في 2012/12/31	9,996,082	3,904,262	3,516,513	(100,472)	(1,588,780)	22,677,795	(576,719)	22,101,076
فرصية كما في 2011/1/1	9,996,082	11,244,123	3,516,513	255,766	(7,339,859)	24,622,815	340,738	24,963,553
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	(863,849)	(1,589,204)	(2,453,053)	(91,943)	(2,544,996)
بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	-	(24,211)	24,211	-	-	-
نقل المصارف المشتركة في رصيد علاوة الإصدار	-	(7,339,861)	-	-	7,339,861	-	-	-
فرصية كما في 2011/12/31	9,996,082	3,904,262	3,516,513	(632,294)	(1,564,991)	22,169,762	248,795	22,418,557

* تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2012 أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بلغت 515,979 دينار.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (19) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وقراءة معها

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

2011	2012	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(1,681,147)	(849,303)	خسارة السنة
9,650	9,676	استهلاكات
23,245	37,617	حصة الشركة من خسائر شركات زميلة
(97,982)	637,266	خسائر (أرباح) بيع استثمارات عقارية
990,941	(515,979)	فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل
		التغير في رأس المال العامل
680	48,880	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
—	123,621	أراضي معدة للبيع
35,256	(91,484)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,100,165	686,101	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
1,380,808	86,395	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(403,880)	66,269	مشاريع تحت التطوير
287,538	1,282,391	استثمارات عقارية
49,371	902	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(66,971)	1,349,562	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(278,685)	(382,824)	تسهيلات إئتمانية
(1,003,379)	(458,108)	ذمم جهات ذات علاقة
(1,282,064)	(840,932)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
31,773	595,025	التغير في النقد وما في حكمه
26,565	58,338	النقد وما في حكمه في بداية السنة
58,338	653,363	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2012
(بالدينار الأردني)

1. عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (348). إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية. ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (70.2%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 25 شباط 2013، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. ملخص لأهم السياسات 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 الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

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

أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

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

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة. وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

إسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	طبيعة النشاط	رأس المال
الشركة الفنية للمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية	50%	استثماري	700,000
شركة الملحق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	74%	استثماري	30,000
شركة داره عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية	58%	استثماري	30,000
شركة نورالشرق للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	61%	استثماري	30,000
شركة دغليب للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	استثماري	10,000
شركة أسرار للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	استثماري	10,000
شركة الإقصاح للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	50%	استثماري	10,000

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ 31 كانون الأول 2012، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	البيانات المالية الموحدة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الإقصاح حول الاستثمار في الشركات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13)	قياس القيمة العادلة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة 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 الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التكني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تكدي في قيمتها ويتم اخذ خسارة التكني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

الاستثمارات العقارية في أراضي
تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

الأراضي المعدة للبيع
تظهر الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة. يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

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

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

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

الممتلكات والمعدات

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

سيارات 10%

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

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة للالتزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمتع)
كما في 31 كانون الأول 2012
الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي عند انتقال المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشترى.

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

3. استثمارات عقارية في أراضي

2011	2012
32,425,738	30,382,459
3,292,842	3,226,573
35,718,580	33,609,032

أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة وشركاتها التابعة
مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للسكان والتطوير الحضري

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإقصاء عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي تبلغ قيمتها الدفترية 2,956,550 دينار مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:

2011	2012
35,504,256	35,718,580
(252,018)	(1,975,361)
-	(34,187)
-	(100,000)
466,342	-
35,718,580	33,609,032

الرصيد في بداية السنة
بيع إستثمارات عقارية
تحويلات
رد دفعات على حساب شراء أراضي
إضافات

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

4 استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من الخصائر	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
12,572	—	12,572	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
12,720	—	12,720	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
12,750	—	12,750	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
8,794	—	8,794	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
8,286	(55)	8,341	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	—	1	الشركة الإستثمارية المنبقة للإستشارات ذ.م.م
12,665	—	12,665	شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
13,221	—	13,221	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
1,521	(380)	1,901	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
3,553	—	3,553	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
86,083	(435)	86,518	

إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات للزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	2,979,311	2,954,164	—	—
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	2,542,120	2,516,679	—	—
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	25,501	—	—	—
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%35	10,008,992	9,983,525	—	—
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%36	9,143,589	9,120,228	449	(137)
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستشارات ذ.م.م	إستشارات وتدريب	%25	795,458	2,424,692	—	(20,136)
شركة المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%47	2,765,220	2,738,421	—	—
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%50	2,040,299	2,013,859	—	—
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%19	4,953,828	4,945,973	—	(1,960)
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%14	8,168,757	8,142,535	—	—
			43,423,075	44,840,076	449	(22,233)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2011	2012	
1,168,413	1,703,353	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
20,220	16,200	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
1,188,633	1,719,553	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 947,300 دينار كما في نهاية عام 2012.

6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2011	2012	
173,977	265,871	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
814	404	أخرى
174,791	266,275	

7 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات لعام 2012 أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,071,000 دينار.

8 . النقد وما في حكمه

2011	2012	
334	500	نقد في الصندوق
51,813	87	حسابات جارية لدى البنوك
6,191	652,776	ودائع لأجل لدى البنوك
58,338	653,363	

تستحق الودائع لأجل كل شهر وتستحق عليها فوائد بنسب تتراوح من 3,25% إلى 5% سنوياً.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

9 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع 9,996,082 دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 3,904,262 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2012 و 2011، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20 % خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان المركز المالي الموحد كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة أسهم الشركة.

10 . تسهيلات الائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القم
قرض	دينار أردني	8,75%	2013 - 2016	3,000,000	2,843,555
قرض	دينار أردني	10,5%	2013 - 2016	3,000,000	2,551,858
					5,395,413

تم منح للتسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية وأراضي مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة 4,974,850 دينار كما في 31 كانون الأول 2012.

11 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2011	2012	
1,730,000	2,510,000	دفعات مقبوضة مقدما تخص بيع أراضي *
501,466	324,254	ذمم دائنة
118,214	243,214	مخصصات أخرى
73,592	72,677	أمانات مساهمين
—	2,240	مخصص ضريبة الدخل
43,012	—	أخرى
2,466,284	3,152,385	

* يتضمن هذا البند مبلغ (2,310,000) دينار يمثل دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع مشروع للزيتونة.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

12. مخصص التزامات محتملة

قرر مجلس الإدارة خلال عام 2009 أخذ مخصص مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي تخص شركة زميلة، علماً أنه قد صدر حكم أولي لصالح الشركة وتم استئنافه من قبل المدعي. وقد قررت محكمة الاستئناف إسقاط الاستئناف المقدم من قبل المدعين على الشركة الزميلة وقد اكتسب الحكم الدرجة القطعية. هذا وفي رأي المستشار القانوني للشركة أنه لا يوجد ما يمنع من تجديد الاستئناف رغم اكتساب الحكم الدرجة القطعية وأن المخصص المأخوذ لهذه القضية كافٍ لمواجهة أية خسائر مستقبلية محتملة.

13. مصاريف إدارية

2011	2012	
85,263	70,124	رواتب وأجور وملحقاتها
39,520	51,989	أتعاب مهنية
15,000	15,000	تقلات أعضاء مجلس الإدارة
24,312	12,167	رسوم ورخص واشتراكات
9,650	9,676	إستهلاكات
2,294	4,191	مصاريف الهيئة العامة
3,000	3,360	إيجارات
6,094	8,874	متفرقة
185,133	175,381	

14. حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2011	2012	
(1,589,204)	(23,789)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0,159)	(0,002)	

15. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2012.

الرصيد للقيم	حجم	طبيعة	إسم الجهة
دين	للتعامل	طبيعة التعامل	
-	-	تمويل نشاطات	المكان للاستثمارات ذ.م.م
1,292,463	-	تمويل نشاطات	قظاهر للاستثمارات ذ.م.م
1,005,797	-	تمويل نشاطات	جدة للاستثمارات ذ.م.م
3,492,380	-	تمويل نشاطات	الاستثمارية المنبقة ذ.م.م
167,335	125,000	تمويل نشاطات	الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
1,474,189	-	تمويل نشاطات	الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
1,257,221	-	تمويل نشاطات	بغور لما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
3,434,776	-	تمويل نشاطات	انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
958,601	-	تمويل نشاطات	القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
1,112,008	-	تمويل نشاطات	الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع.م
11,651,586	1,056,611	تمويل نشاطات	ولجة عمان للمشاريع ذ.م.م
13,819	-	تمويل نشاطات	تطوير العقارات م.ع.م
4,820,858	723,503	تمويل نشاطات	الشركة الأم
16,486,263	14,194,770		

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا 52,277 دينار خلال عام 2012 مقابل 46,620 دينار لعام 2011.

16 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2008.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2009 ، 2010 و 2011 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2012 حسب قانون ضريبة الدخل وتعديلاته.

17 . القطاعات التشغيلية

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

	2012	2011
الموجودات المالية	511,825	(1,014,389)
الاستثمارات العقارية	(637,266)	97,982

18 . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات 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 الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه 265,871 دينار من إجمالي الذمم المدينة كما في نهاية عام 2012 مقابل 173,977 دينار كما في نهاية عام 2011.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو للقيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في 31 كانون الأول 2012

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 والموجودات المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (الغير مخصصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ البيانات المالية:

2012	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	435,000	4,960,413	5,395,413
نعم ولرصد دلتنة أخرى	3,152,385	—	3,152,385
نعم جهات ذات علاقة	—	16,486,263	16,486,263
مخصص التزامات محتملة	3,216,296	—	3,216,296
أرباح مؤجلة	—	2,748,556	2,748,556
	6,803,681	24,195,232	30,998,913
2011	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	841,379	4,936,858	5,778,237
نعم ولرصد دلتنة أخرى	2,466,284	—	2,466,284
نعم جهات ذات علاقة	—	16,819,371	16,819,371
مخصص التزامات محتملة	3,216,296	—	3,216,296
أرباح مؤجلة	—	2,748,556	2,748,556
	6,523,959	24,504,785	31,028,744

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. وباقتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 424,707 دينار لعام 2012 مقابل 324,905 دينار لعام 2011.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

19 إدارة رأس المال

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

2011	2012	مجموع الديون
5,778,237	5,395,413	صافي حقوق الملكية
22,418,557	22,101,076	نسبة الديون إلى حقوق الملكية
%26	% 24	