



ArabEast investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2010/03/31

المرجع : ش.العقارية ١٤٠ /م/ 2010 .

F.S - REAL - 31/312010

الساده / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،،،

الموضوع : البيانات المالية الموحدة كما في 2009/12/31

بالاستناد الى قانون هيئة الاوراق المالية وتعليمات الإفصاح نرفق لكم ما يلي :

1- نسخة من البيانات المالية الموحدة لشركتنا لعام 2009 مع تقرير مدقق الحسابات المستقل .

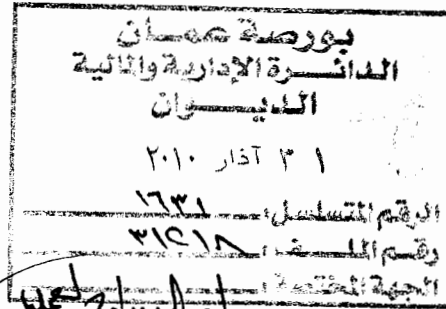
2- نسخة من التقرير السنوي لشركتنا لعام 2009 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

مدير الحسابات

مازن قديمت



①

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

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

المهنيون العرب

اعضاء في جرانت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@gtjordan.com

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

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 الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير مدققي الحسابات المستقلين
- ٣ - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٤ - بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٥ - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٧ - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
- ٨ - ١٨ - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



Grant Thornton

المهنيون العرب

اعضاء في جرانت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ ٦ (٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ ٦ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@gtjordan.com

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية 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 المرفقة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية 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 تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية المرفقة.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة استناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الالتزام 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 بَيِّنَات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة، تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية المرفقة سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى اختيار 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 استندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية المرفقة وتقييمها عاماً لطريقة عرضها، وفي اعتقادنا أن بَيِّنَات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية المرفقة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية المرفقة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

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.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية المرفقة المرفقة أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ١,٠٣٧,٧٩٠ دينار، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها بتلك الأراضي، كما يوجد أرض مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٨٨٨,٩٦٢ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون)

عمان في ٢٤ آذار ٢٠١٠



المهنيون العرب

استشاريون ومحاسبون قانونيون

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٣٦,٩٤٣	٤٩,٧٤٤		النقد وما في حكمه
٦,٢١٤,٢٥٧	٣,٧٩٩,٠٠٣	٣	موجودات مالية للمتاجرة
٦,٢١٦,٤٠٨	١٤,٨٥٥,٩٢٤	٤	أراضي معدة للبيع
٣٢٩,٩٠٨	٢٨٧,٧٦٨	٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١٢,٧٩٧,٥١٦	١٨,٩٩٢,٤٣٩		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٨,٩٨١,٤٩٢	٢٠,٧٢١,٦١٠	٤	استثمارات عقارية في أراضي
٩,٤١٣,٩٤٤	٣,٤٦٩,١٩١	٦	موجودات مالية متوفرة للبيع
٣,١٠٦,٤٧٠	—	٧	دفعات على حساب شراء أسهم شركات
٣,٣٥٩,٦٢٩	١٤,٥٩٠,٠٥٤	١٦	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٤٤,٥٢٧	٣٧,٥٤٨	٨	استثمار في شركات حليفة
١٦٠,٢٢٥	٧٢,٣٧٥		ممتلكات ومعدات، بالصافي
٢٥,٠٦٦,٢٨٧	٣٨,٨٩٠,٧٧٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٧,٨٦٣,٨٠٣	٥٧,٨٨٣,٢١٧		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
٢,٨٨٢,٦١٩	٢,٩٢٢,٧٤٢	٩	بنوك دائنة
—	٣٠٠,٠٠٠	٩	قروض قصيرة الأجل
—	٣,٢١٦,٢٩٦	١٣	مخصص التزامات محتملة
٢٧٣,٣٦٤	٢٠٤,١٢٠	١٠	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٣,١٥٥,٩٨٣	٦,٦٤٣,١٥٨		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
٢,٩٨٨,٠٠٨	٢,٦٨٦,٨٥٨	٩	قروض طويلة الأجل
١,١١٥,٠١٣	١٧,٩٠٧,١٦١	١٦	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
١,٠١٥,٨٢٨	٢,٧٤٨,٥٥٦	١٦	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة
٥,١١٨,٨٤٩	٢٣,٣٤٢,٥٧٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨,٢٧٤,٨٣٢	٢٩,٩٨٥,٧٣٣		مجموع المطلوبات
		١١	حقوق الملكية
			رأس المال المصرح به (١٠,١٠٠,٠٠٠ دينار/سهم)
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢		رأس المال المدفوع
١١,٢٤٤,١٢٣	١١,٢٤٤,١٢٣		علاوة إصدار
٣,٥١٦,٥١٣	٣,٥١٦,٥١٣		احتياطي إجباري
٦,٩٥٠,١٩٠	٦,٩٥٠,١٩٠		احتياطي اختياري
(٢,٥١٤,٩٠٨)	(٢٨,٦٧٣)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٣٩٦,٩٧١	(٤,٢٠٩,٩٠٠)		(خسائر) أرباح مرحلة
٢٩,٥٨٨,٩٧١	٢٧,٤٦٨,٣٣٥		مجموع حقوق مساهمي الشركة
—	٤٢٩,١٤٩		حقوق الأقلية
٢٩,٥٨٨,٩٧١	٢٧,٨٩٧,٤٨٤		مجموع حقوق الملكية
٣٧,٨٦٣,٨٠٣	٥٧,٨٨٣,٢١٧		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح
٢,٨٢٦,٨٩٤	١٣,٥٧٠,٣٠٠	إيرادات بيع أراضي
(١,١٨٣,١٧٤)	(٤,٤٣٣,٦٩٤)	تكلفة بيع أراضي
١,٦٤٣,٧٢٠	٩,١٣٦,٦٠٦	١٦ أرباح بيع أراضي
٧٤٢,٥٣٣	٤٧٢,٠٩٧	أرباح بيع موجودات مالية متحققة
(٨,٨٨٥,٣٤٦)	(٢,١٧٥,١٧٨)	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة
—	(٧,٩٨٥,٤٧٨)	١٢ التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
—	(٣,٢١٦,٢٩٦)	١٣ مخصص التزامات محتملة
٤٤٢,١٩١	—	توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
(٣٥٩,١٩٣)	(١٨١,٨٥٤)	١٤ مصاريف إدارية وعمومية
(٥٢٥,٠١٠)	(٥٧٧,٨٠١)	مصاريف تمويل
٥,٩٨٥	(٣,٠٦٤)	٨ حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
٢,٣٠٧	(٧,٢٩٧)	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
—	(٧١,٧٠٠)	مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني لسنوات سابقة
(٦,٩٣٢,٨١٣)	(٤,٦٠٩,٩٦٥)	خسارة السنة قبل الضريبة
(٥,٢٢٨)	—	ضريبة دخل سنوات سابقة
(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٤,٦٠٩,٩٦٥)	خسارة السنة
		ويعود إلى:
(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٤,٦٠٦,٨٧١)	مساهمي الشركة
—	(٣,٠٩٤)	حقوق الأقلية
(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٤,٦٠٩,٩٦٥)	خسارة السنة
(٠,٦٩٤)	(٠,٤٦١)	١٥ حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٤,٦٠٩,٩٦٥)	خسارة السنة
(٣,١٦٧,٦٥١)	٢,٤٨٦,٢٣٥	بنود الدخل الشامل الأخرى:
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٢,١٢٣,٧٣٠)	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٢,١٢٠,٦٣٦)	إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
—	(٣,٠٩٤)	مساهمي الشركة
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٢,١٢٣,٧٣٠)	حقوق الأقلية

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	مجموع حقوق مساهمي الشركة	* أرباح (خسائر) مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات		رأس المال المدفوع	
					اختياري	إجباري		
٢٩,٥٨٨,٩٧١	-	٢٩,٥٨٨,٩٧١	٣٩٦,٩٧١	(٢,٥١٤,٩٠٨)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(٢,١٢٣,٧٣٠)	(٣,٠٩٤)	(٢,١٢٠,٦٣٦)	(٤,٦٠٦,٨٧١)	٢,٤٨٦,٢٣٥	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٤٣٢,٢٤٣	٤٣٢,٢٤٣	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٤٢٩,١٤٩	٢٧,٤٦٨,٣٣٥	(٤,٢٠٩,٩٠٠)	(٢٨,٦٧٣)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	التغير في حقوق الأقلية
٣٩,٦٩٤,٦٦٣	-	٣٩,٦٩٤,٦٦٣	٧,٣٣٥,٠١٢	٦٥٢,٧٤٣	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	-	(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٣,١٦٧,٦٥١)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٩,٥٨٨,٩٧١	-	٢٩,٥٨٨,٩٧١	٣٩٦,٩٧١	(٢,٥١٤,٩٠٨)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١

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

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٤,٦٠٩,٩٦٥)	خسارة السنة
٢١,٢٥٠	٩,٨٠٠	استهلاكات
٨,٤٠٣,٩٩٠	٢,١٧٥,١٧٨	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة
(٥,٩٨٥)	٣,٠٦٤	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات حليفة
(٦٥٣,١٩٠)	(٦٨,٧٢٠)	تحقق أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي
(١,٦٤٣,٧٢٠)	(٩,١٣٦,٦٠٦)	ارباح بيع استثمارات عقارية
—	٧,٩٨٥,٤٧٨	التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
—	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
		التغير في رأس المال العامل
١,٦٥٩,٨٠٤	٢٤٠,٠٧٦	موجودات مالية للمتاجرة
٢,٥٠٣,٣١٦	٤٢,١٤٠	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٥٥٩,١١٤)	(٦٩,٢٤٣)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
٢,٧٨٨,٣١٠	(٢١٢,٥٠٢)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٢,٩٨٤,٩٢٢	١,٣٢٢,٧٤٥	استثمارات عقارية في أراضي
٩,٨٣٥	٤٤٥,٥١٠	موجودات مالية متوفرة للبيع
(٢٠,٩٥٥)	٣,٩١٥	إستثمار في شركات حليفة
٢,٩٧٣,٨٠٢	١,٧٧٢,١٧٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٢٢,٨٢٦	٣٨,٩٧٢	تسهيلات بنكية
(٥,٨١٦,١٤٣)	(٢,٠١٨,٠٨٢)	ذمم جهات ذات علاقة
—	٤٣٢,٢٤٣	حقوق الأقلية
(٥,٧٩٣,٣١٧)	(١,٥٤٦,٨٦٧)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٣١,٢٠٥)	١٢,٨٠١	التغير في النقد وما في حكمه
٦٨,١٤٨	٣٦,٩٤٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣٦,٩٤٣	٤٩,٧٤٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة أردنية بتاريخ ٧ حزيران ١٩٩٥، وسجلت تحت رقم (٤٠٢٤) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٢٠٠٣ تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠٤ وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (٣٤٨)، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته ضمن القوانين والأنظمة المرعية.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ آذار ٢٠١٠، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (٧٠,٢%) من رأسمال الشركة .

٢ . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

أسس توحيد البيانات المالية

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

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

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

تمثل حقوق الاقلية ذلك الجزء الذي لا تملكه الشركة الأم من الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	نسبة التملك	طبيعة النشاط	رأس المال
الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية	٥٠%	استثماري	٧٠٠,٠٠٠
شركة الملحق للاستثمارات العقارية	٧٤%	استثماري	٣٠,٠٠٠
شركة دغليب للاستثمارات العقارية	١٠٠%	استثماري	١٠,٠٠٠
شركة أسرار للاستثمارات العقارية	١٠٠%	استثماري	١٠,٠٠٠
شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية	٥٨%	استثماري	٣٠,٠٠٠
شركة نور الشرق للاستثمارات محدودة المسؤولية	٦١%	استثماري	٣٠,٠٠٠
شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	٥٠%	استثماري	١٠,٠٠٠

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة 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 للفترة 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 - الإعتراف والقياس	السنوات المالية التي تبدأ في تموز ٢٠٠٩

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 الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد للسنة .
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.

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 الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصما من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الموجودات المالية للمتاجرة

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

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء 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 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 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 الموحد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل 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 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 لتحديد فيما إذا كانت هناك 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.

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 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.

الاستثمارات العقارية في أراضي

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

الأراضي المعدة للبيع

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

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:

سيارات ١٠٪

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

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

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 التزامات 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.

الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي وفقاً لأساس الاستحقاق عند نقل المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأراضي للمشتري.

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

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

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة 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 والمعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

٣ . موجودات مالية للمتاجرة

إن جميع الموجودات المالية للمتاجرة هي في أسهم شركات مدرجة في سوق عمان المالي وتتضمن الموجودات المالية أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام ٢,١٩٣,٠٠٠ دينار.

٤ . استثمارات عقارية في أراضي

يتضمن هذا البند أراضي مسجلة باسم الشركة وباسم الغير كما يلي :

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,١٣٥,٠٧٥	٣١,٦٥٠,٧٨١	أراضي باسم الشركة وشركاتها التابعة
٢,٤٤٧,٣٦٦	٩٤٣,٥١٤	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
٧,٦١٥,٤٥٩	٢,٩٨٣,٢٣٩	أراضي باسم آخرين
١٥,١٩٧,٩٠٠	٣٥,٥٧٧,٥٣٤	

- تحتفظ الشركة بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها مقابل الأراضي الغير المسجلة باسمها.
- تظهر الأراضي أعلاه بتكلفة الشراء ولا يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات لتعذر قياسها بموثوقية كافية.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية هي كما يلي:

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٥,٥٢٣,٢٧٥	١٥,١٩٧,٩٠٠	الرصيد في بداية السنة
٨٥٧,٧٩٩	٢٥,٦٥٤,٤٤٣	إضافات
(١,١٨٣,١٧٤)	(٥,٢٧٤,٨٠٩)	بيع إستثمارات عقارية
١٥,١٩٧,٩٠٠	٣٥,٥٧٧,٥٣٤	

٥ . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢١٥,٤٦٣	١٧٣,٩٧٧	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
١١٤,٤٤٥	١١٣,٧٩١	أخرى
٣٢٩,٩٠٨	٢٨٧,٧٦٨	

٦ . موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩,٠٧٩,٠٠٦	٣,٣١٤,٥٨٩	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
—	٢٦,٥٩٠	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
٣٣٤,٩٣٨	١٢٨,٠١٢	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية بالكلفة (داخل الأردن)
٩,٤١٣,٩٤٤	٣,٤٦٩,١٩١	

- تظهر أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية بالتكلفة لتعذر قياس قيمتها العادلة بموثوقية كافية.
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه (١٠) ألف سهم محجوزة بدل عضوية الشركة في مجلس إدارة شركة المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية والعقارية المساهمة العامة كما تتضمن (٣٠) ألف سهم محجوزة بدل عضوية الشركة في مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية / فلسطين.
- تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة كما في نهاية العام ١,٧١٦,٥٠٠ دينار.

٧ . دفعات على حساب شراء أسهم شركات

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 الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

٨ . استثمارات في شركات حليفة

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	إضافات (استيعادات)	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
٥,٨٢٤	(٥١١)	—	٦,٣٣٥	شركة النلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٥,٨٢٤	(٥١١)	—	٦,٣٣٥	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٥,٨٥٤	(٤٨١)	—	٦,٣٣٥	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٤,٠١٧	(٣٥٦)	(١,٩٥٩)	٦,٣٣٢	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
٣,٥٦٧	(٣٠٦)	٣,٨٧٣	—	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
١	—	—	١	الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات ذ.م.م
٦,١٣٧	(٤٣٣)	—	٦,٥٧٠	شركة المكمان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٦,٣٢٤	(٤٦٦)	—	٦,٧٩٠	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
—	—	(٥,٨٢٩)	٥,٨٢٩	شركة نور الشرق للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٣٧,٥٤٨	(٣,٠٦٤)	(٣,٩١٥)	٤٤,٥٢٧	

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

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	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 المكمان للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٤٧	٢,٧٨٠,٣٦٧	٢,٧٦٧,٣٨١	٥٣٩	(٩١٦)
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	إستثماري	%٥٠	٢,٠٥٥,٠٨٢	٢,٠٤٢,٤٣٥	٥٢٢	(٩٣٣)
			٣٠,٤٩٢,٠١٢	٣٢,٠١٢,٥٧٤	٣,٨١٧	(١٣٥,٢١٤)

٩ . تسهيلات بنكية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
جاري مدين	دينار أردني	%٨,٧٥	٢٠١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٢٢,٧٤٢
قرض	دينار أردني	%١٠,٥	٢٠١٠-٢٠١٥	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٨٦,٨٥٨
				٦,٠٠٠,٠٠٠	٥,٩٠٩,٦٠٠

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة.

١٠ . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩
١٨٩,٥٦٠	١١٨,٢١٤
٧٦,٣١٨	٧٥,٤٢٤
٧,٤٨٦	١٠,٤٨٢
٢٧٣,٣٦٤	٢٠٤,١٢٠

مخصص صندوق البحث العلمي
أمانات مساهمين
ذمم دائنة

١١ . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به (١٠,١) مليون دينار أردني مقسم الى (١٠,١) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم.
بلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع ٩,٩٩٦,٨٠٢ دينار أردني / سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ١١,٢٤٤,١٢٣ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨ 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 ١٠% خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

حقوق الأقلية

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

١٢ . تدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع

يمثل هذا البند قيمة خسائر التدني الحاصل في الموجودات المالية المتوفرة للبيع وذلك تمشياً مع تعليمات هيئة الأوراق المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

١٣ . مخصص التزامات محتملة

يمثل هذا البند المخصص المأخوذ بناء على قرار مجلس الإدارة مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية بيع أراضي لشركة حليفة.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

١٤ . مصاريف إدارية وعمومية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٢٣,١٤٦	٨٢,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٢١,٢٥٠	٩,٨٠٠	إستهلاكات
١٣,٠٠٠	١٥,٠٠٠	تنتقلت أعضاء مجلس الإدارة
١٤,٩٧٠	١٧,٣٠٠	أتعاب مهنية
١١,٠٦٧	٢١,١٣٢	رسوم ورخص واشتراكات
١٧,٣١٧	١٢,٢٦٥	تأمين ومصاريف سيارات
١٢,٥٦٨	٤,٩١٣	إيجارات
٤٥,٨٧٥	١٩,٢٤٤	متفرقة
٣٥٩,١٩٣	١٨١,٨٥٤	

١٥ . الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(٦,٩٣٨,٠٤١)	(٤,٦٠٦,٨٧١)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
٩,٩٩٦,٠٨٢	٩,٩٩٦,٠٨٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٦٩٤)	(٠,٤٦١)	

١٦ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

الرصيد القائم	طبيعة	حجم	طبيعة	إسم الجهة
دائن	مدين	التعامل	العلاقة	
—	١,٣٠٦,٧٧٠	تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	المكان للإستثمارات ذ.م.م
—	١,٠٢٠,٠٨٥	تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	الظاهر للإستثمارات ذ.م.م
—	٣,٤٩٥,٦٧٠	تمويل شراء عقارات	٣,١٠٦,٤٧٠ شركة حليفة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
—	٤٨٥,٩٨٤	تمويل شراء عقارات	١٥٧,٥٤٩ شركة حليفة	الإستثمارية المنبقة ذ.م.م
—	١,٤٨٨,٠٠٨	تمويل شراء عقارات	١,٤٨٨,٠٠٨ شركة حليفة	التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
—	١,٢٧١,٠٤١	تمويل شراء عقارات	١,٣٢٥,٧٩٣ شركة حليفة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
—	٣,٤٣٩,٩٥٥	تمويل شراء عقارات	٣,٤٣٩,٩٥٥ شركة حليفة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
—	٩٦٢,٦٣٧	تمويل شراء عقارات	٩٦٢,٦٣٧ شركة شقيقة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
—	١,١١٩,٩٠٤	تمويل شراء عقارات	١,١١٩,٩٠٤ شركة شقيقة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٤,٠٤٥,٦١٣	—	تمويل نشاطات الشركة	٤٧٩,٧٢٨ الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع
٣,٨٧٢	—	تمويل نشاطات الشركة	٣,٨٧٢ شركة شقيقة	الشرق العربي للتطوير والإستثمار م.ع
١٣,٨٥٧,٦٧٦	—	شراء عقارات	٢١,٠٣٠,١١٦ شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع
١٧,٩٠٧,١٦١	١٤,٥٩٠,٠٥٤			

- قامت الشركة خلال عام ٢٠٠٩ ببيع أراضي لشركات حليفة وشقيقة نتج عنها أرباح بقيمة ١٠,٩٣٨,٠٥٤ دينار، حيث تم الاعتراف بمبلغ ٩,١٣٦,٦٠٦ دينار كأرباح بيع في بيان الدخل الموحد المرفق، وتأجيل مبلغ ١,٨٠١,٤٤٨ دينار مقابل نسبة مساهمة الشركة في الشركات الحليفة.
- تم خلال عام ٢٠٠٩ شراء أراضي من شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة (شركة شقيقة) بقيمة ٢١,٠٣٠,١١٦ دينار.
- بلغت رواتب ومكافآت وأتعاب الإدارة التنفيذية العليا ٦٤,٢٠٠ دينار خلال عام ٢٠٠٩.

١٧ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٠٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

١٨ . القطاعات التشغيلية

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

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
(٧,٦٩٤,٦٣٧)	(٩,٦٨٨,٥٥٩)	الموجودات المالية
١,٦٤٣,٧٢٠	٩,١٣٦,٦٠٦	الاستثمارات العقارية
٦,٠٥٠,٩١٧	٥٥١,٩٥٣	

١٩ . قضايا مقامة على الشركة

تظهر الشركة 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.

٢٠ . 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 الائتمان

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

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة 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.

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.

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٥,٩٠٩,٦٠٠	٢,٦٨٦,٨٥٨	٣,٢٢٢,٧٤٢	تسهيلات بنكية
٢٠٤,١٢٠	—	٢٠٤,١٢٠	ذمم وارصدة دائنة أخرى
١٧,٩٠٧,١٦١	١٧,٩٠٧,١٦١	—	ذمم جهات ذات علاقة
٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
٢,٧٤٨,٥٥٦	٢,٧٤٨,٥٥٦	—	أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي
٢٩,٩٨٥,٧٣٣	٢٣,٣٤٢,٥٧٥	٦,٦٤٣,١٥٨	المجموع

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٧١٤,٠١٨ دينار لعام ٢٠٠٩ مقابل ١,٥٢٩,٣٢٦ دينار لعام ٢٠٠٨.

٢١ . 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
٥,٨٧٠,٦٢٧	٥,٩٠٩,٦٠٠
٢٩,٥٨٨,٩٧١	٢٧,٨٩٧,٤٨٤
%٢٠	%٢١

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية