



ArabEas Investment for Real Estate
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

التاريخ : 2010/03/31

المرجع : ش.العقارية ١٤٠ /م/ 2010 .

F.S - REAL - 11/12/2010

السادة / 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 .

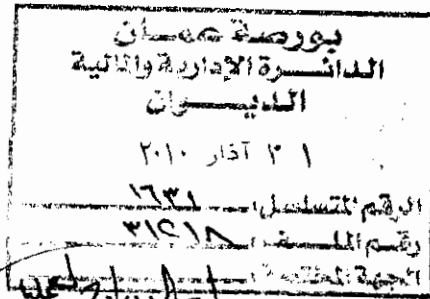
2- نسخة من التقرير السنوي لشركتنا لعام 2009 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

مدير الحسابات

مازن قديمات



①

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الادارة السنوي السادس والبيانات المالية
وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2009/12/31

2009

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

مجلس الإدارة :

- | | |
|------------------------|---|
| رئيس مجلس الإدارة | 1. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م.
ويمثلها المهندس / فايز محمد السحيمات |
| نائب رئيس مجلس الإدارة | 2. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م.
ويمثلها السيد / معن علي السحيمات |
| عضو | 3. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م.
ويمثلها السيد / منذر نعمان أبو عوض |
| عضو | 4. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.
ويمثلها السيد / نايل محمد الزعبي |
| عضو | 5. شركة تطوير العقارات م.ع.
ويمثلها المهندس / علي أحمد السوافطه |

مذوقو الحسابات

السادة / المهنيون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي السادس للهيئة العامة للشركة ، لأقدم لكم التقرير السنوي عن نتائج أعمالها ونشاطاتها عن السنة المنتهية في 2009/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2010 . وإسمحوا لي أن أبين لكم الملامح الرئيسية لهذه النتائج .

أظهرت البيانات المالية استثمارات عقارية بمبلغ (35,577,534) ديناراً كما بلغت صافي استثمارات الشركة المحتفظ بها للمتاجرة بعد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية العام مبلغ (3,799,003) ديناراً بسبب تأثرها بفروقات التقييم بالقيمة العادلة بقيمة (2,175,178) ديناراً ، كما بلغت صافي استثمارات الشركة بالاسهم طويلة الاجل بعد تقييمها بالقيمة العادلة في نهاية العام مبلغ (3,469,191) ديناراً .

أيها السيدات والسادة ،

لقد أظهر الإقتصاد الاردني علامات التباطؤ متأثراً بواحدة من أسوء الأزمات الإقتصادية في تاريخ العالم ، غير أنه استطاع تجنب حالة الركود . حيث بلغ النمو الإقتصادي خلال العام الماضي حوالي (3%) مقارنة مع (8%) تقريباً خلال السنوات الأربعة الماضية ، وتراجعت الاستثمارات العربية والأجنبية وأنخفضت التمويلات المالية ، كما وتراجعت الإيرادات السياحية .

أما عن توقعات العام 2010 فمن أبرز نقاط القوة هي الإستقرار السياسي والأمني والنمو التراكمي في أحتياطات العملات الأجنبية لدى البنك المركزي .

أما أبرز نقاط الضعف فهي العجز الكبير في الحساب الجاري وارتفاع أسعار النفط عالمياً ، وارتفاع نسبة الدين العام الداخلي والخارجي بالنسبة الى الناتج المحلي الأجمالي ، وزيادة معدل البطالة ، وارتفاع تكاليف المعيشة بالنسبة لمعظم شرائح المجتمع ، وتشدد البنوك في التسهيلات ، وتردي الأوضاع الأمنية والسياسية في بعض دول الأقليم ، وشح المساعدات المالية الأجنبية والعربية . غير أن الفرص المتاحة كثيرة وكبيرة والإرادة قوية ، وقد مررنا سابقاً بأزمات صعبة وتجاوزناها . إن إدارة الشركة ستبذل كل الجهود لتوسيع وتنويع نشاطها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتقهمكم ودعمكم .

وختاماً ، بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لجميع المساهمين على دعمهم وثقتهم سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسادات لتحقيق أهداف الشركة وغاياتها .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

رئيس مجلس الإدارة

المهندس فايز السحيمات

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 السادس والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في تاريخ 31 كانون أول 2009 .

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية :

- ❖ شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها وأستعمالاتها (ما عدا السمسرة) والأعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها أو لحساب الغير .
- ❖ إستثمار وتأجير وأستئجار وأدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الاسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها وأستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والاشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك وأستئجار الأراضي وأستصلاحها وتطويرها وفرزها من اجل بيعها و/أو أستثمارها للاغراض المختلفة (زراعة ، صناعة ، بناء ، خدمات الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتتصرف باموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج اليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لأخر بما في ذلك أستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .
- ❖ ممارسة أعمال التأجير التمويلي وفقاً لاحكام القانون .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - ام اذينة - شارع شط العرب ولا يوجد لها فروع داخل المملكة او خارجها وبغرض تخفيض التكاليف الادارية فأن كادر موظفي شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع هو الذي يتولى مسؤولية ادارة هذه الشركة .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2009/12/31 مبلغ (42,955,651) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (35,577,534) دينار، وهي مثبتة بتكلفة الشراء ولم يعاد تقييمها ، وايضاً أستثمار في الاسهم قصيرة الاجل وطويلة الاجل بمبلغ (7,268,194) دينار ، وايضاً أستثمار في شركة حليفة بمبلغ (37,548) دينار ، وايضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (72,375) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة :

أ - الشركات التابعة للشركة :

* 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 اموالها في الاسهم ، وغايتها انتاج جميع انواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وأقامة مشاريع الاسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة اوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان - أم أذينة - ولا يوجد لها فروع كما لا يوجد لديها موظفون ، وليس لديها حالياً مشاريع وسوف يتم قريباً تفعيل غاياتها في مجالات الاستثمار .

* 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 - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون وتدار الشركة من قبل هيئة مديرين .

* 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 - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون .

* شركة نور الشرق 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 - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون .

* 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 - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون .

* 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 - أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون .

*** 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.م.ع فيها ما نسبته 50% 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 .

ب- الشركات الحليفة للشركة :

*** الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستثمارات 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.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 ، وتقوم باعداد وتنفيذ برامج تطوير وتدريب وتأهيل لموظفي الشركة الأم وشركات اخرى .

• 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.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 .

• 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.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 .

• 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.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 .

• شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (14322) بتاريخ 2007/05/20 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.م.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 .

• شركة المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15489) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.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.

• شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (16488) بتاريخ 2008/05/28 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.

* شركة القلبب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (15488) بتاريخ 2008/01/08 برأسمال قدره (30,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.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.

* شركة انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (19217) بتاريخ 2009/07/16 برأسمال قدره (10,000) دينار، وتمتلك شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.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.

* شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

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

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

أعضاء مجلس الإدارة :

1. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها / المهندس فايز محمد السحيمات
رئيس مجلس الإدارة
2. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها / السيد معن علي محمد السحيمات
نائب رئيس مجلس الإدارة
3. شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها / السيد منذر نعمان فايز ابو عوض
عضو
4. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها / السيد نايل محمد حمد الزعبي
عضو
5. شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها / المهندس علي احمد محمود السوافطه
عضو

نبذة تعريفية عن ممثلي عضوية مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	المهندس / فايز محمد عطوي السحيمات مواليد عام 1938 م . عضو اعتباراً من 2008/08/31	رئيس مجلس الإدارة	دكتوراه هندسة ميكانيكية (1964)	رئيس مجلس إدارة شركة البترول الوطنية م.ع عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
2	السيد / معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966 م . عضو اعتباراً من 2008/04/30	نائب الرئيس	بكالوريوس رياضيات (1991)	عضو مجلس إدارة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع نائب رئيس مجلس إدارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات م.ع
3	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م . عضو اعتباراً من 2004/04/30	عضو	بكالوريوس اقتصاد (1971)	اعمال حرة داخل الاردن
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض مواليد عام 1968 م . عضو اعتباراً من 2008/04/30	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب (2005)	مساعد للمدير العام للشؤون المالية والإدارية في شركة تطوير العقارات م.ع
5	المهندس / علي احمد محمود السوافطه مواليد عام 1963 م . عضو اعتباراً من 2008/04/30	عضو	بكالوريوس هندسة معمارية (1988)	مدير عام في شركة ايوان للاسكان مدير عام شركة تطوير العقارات م.ع

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	المهندس / فايز محمد عطوي السحيمات	1980-1972 عميد كلية البولتكنتك 1995-1980 مدير عام وعضو مجلس ادارة مؤسسة المدن الصناعية 2001-1995 مدير عام وعضو مجلس ادارة شركة البترول الوطنية عضو مجلس ادارة المستثمرين والشرق العربي للاستثمارات الصناعية عضو مجلس أمناء كلية الملكة نور للطيران عضو مجلس ادارة مركز الاستشارات / الجامعة الأردنية عضو مجلس كلية العلوم / الجامعة الأردنية عضو مجلس كلية الحجاوي / جامعة اليرموك نائب رئيس مجلس ادارة بنك المال الأردني عضو مجلس ادارة الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان رئيس مجلس ادارة شركة اتبتراء للحفر عضو مجلس ادارة شركة انقذس للاستثمارات العقارية عضو مجلس ادارة شركة انبوتاس الاردنية عضو مجلس ادارة الشركة العامة للتعدين عضو مجلس ادارة شركة املاح البحر الميت عضو مجلس امناء جامعة لاميرة سمية عضو مجلس نقابة المهندسين
2	السيد / معن علي محمد السحيمات	1995 - 1991 مدير عام شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة 1996 - 1995 مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 حتى الان عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2001 - 1996 عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة المجموعة الاولى للاتصالات 2001 حتى الان مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2007 حتى الان نائب رئيس مجلس ادارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان 2007 حتى الان رئيس مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
3	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	2007 - 1999 مساعد مدير عام بنك الاسكان للتجارة والتمويل 2004 - 2000 عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية 2005 - 2000 عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2006 - 2000 عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية
4	المهندس / علي احمد محمود السوافطه	2001-1991 مدير عام ومهندس تصميم في مكتب ايوان للاستشارات الهندسية 2003-2001 مهندس تصميم معماري عام في شركة KMI في شيكاغو (امريكا) 2006-2003 مدير عام شركة ايوان للاسكان 2009 - 2006 مدير عام شركة تطوير العقارات م.ع
5	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	2006-1996 رئيس قسم الشؤون المالية والادارية بشركة تطوير العقارات م.ع 2006 حتى الان مساعد للمدير العام للشؤون المالية والادارية في شركة تطوير العقارات م.ع

ب- أسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :
تدار الشركة من قبل كادر موظفي شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع وهم :

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	السيد/ معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966 م تاريخ التعيين 2001/06/05م	مدير عام	بكالوريوس رياضيات (1991)	1991 - 1995 مدير عام شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة 1995 - 1996 مساعد مدير عام /الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 حتى الان عضو مجلس ادارة/الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1996 - 2001 عضو مجلس ادارة ومدير عام / شركة بنلكو الاردن - المجموعة الاولى للاتصالات (سابقاً) 2001 حتى الان مدير عام / الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2007 حتى الان نائب رئيس مجلس ادارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان 2007 حتى الان رئيس مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
2	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م تاريخ التعيين 1995/08/01م	مدير مالي	بكالوريوس محاسبة (1971)	1981 - 1990 مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت 1990 - 1995 تجارة حرة / الاردن 1995 حتى الان مدير مالي /شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2005 - 2007 عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية 2006 حتى الان عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات 2008 - 2009 عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
3	السيد/مازن مصباح احمد القديمات مواليد عام 1970 م تاريخ التعيين 2002/03/05 م	مدير حسابات	بكالوريوس محاسبة وتمويل (1992)	1998 - 2001 مدير حسابات / شركة المجموعة الاولى للاتصالات 2001 - 2001 مدير مالي / الشركة التخصصية لتجارة اجهزة الاتصالات 2002 حتى الان مدير حسابات / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2006 حتى الان عضو هيئة مديرين / شركة النخبة للخدمات المالية 2007 - 2009 عضو مجلس ادارة /الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2008 حتى الان عضو مجلس ادارة / شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
4	السيد/علي عز الدين الخطيب التيمي مواليد عام 1972 م تاريخ التعيين 2007/07/15 م	مدقق داخلي	بكالوريوس محاسبة 1997 CFM CCFC ACPA CICA	2003 - 2006 مدير تدقيق داخلي / شركة الاردن الدولية للتأمين 2006 - 2007 مدير تدقيق / شركة الدقة للاستشارات عضو ببيكر تيلي العالمية 2007 - 2009 مدقق داخلي/شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2008 - 2009 عضو مجلس ادارة/المستثمرون والشرق العربي للاستثمارات الصناعية

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

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2009/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2008/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,484,375	%64.86	6,484,375	%64.87
2	شركة تطوير العقارات م.ع	532,619	%5.32	532,619	%5.33
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	285,557	%2.85	240,516	%2.41

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 حصة الشركة من السوق محليا او خارجيا .

6 - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا :

لا يوجد اعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

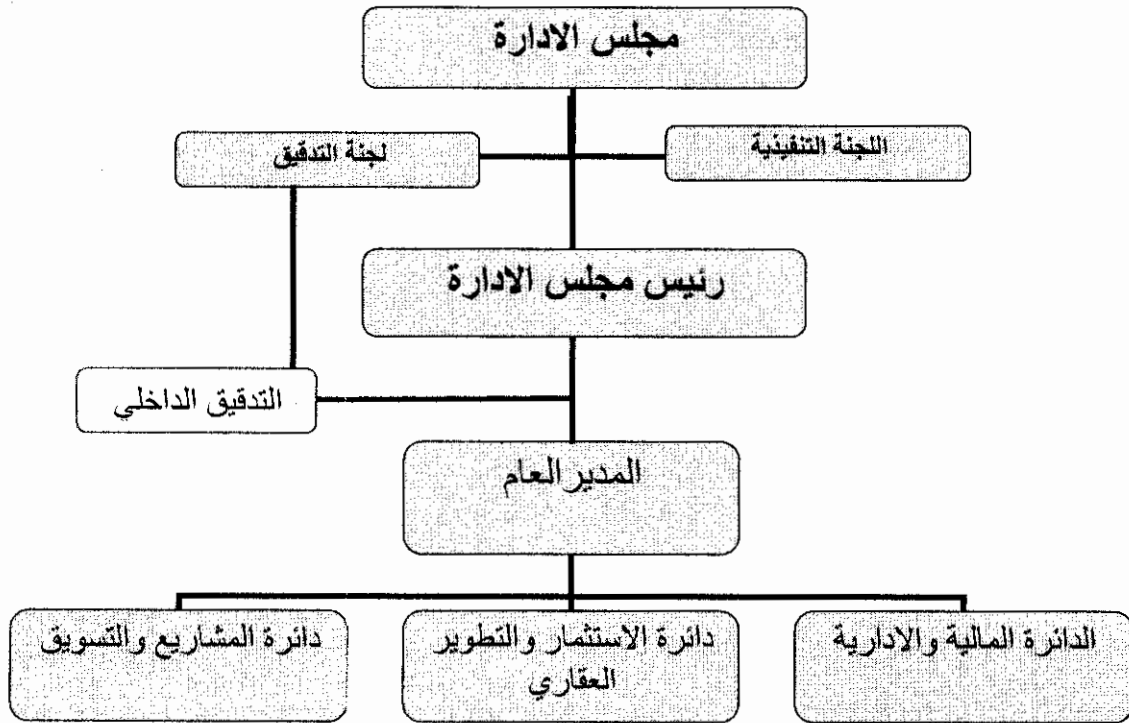
7 - الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة :

لا يوجد اي حماية حكومية او امتيازات تتمتع بها الشركة او اي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة او غيرها . ولا 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 اي قرارات صادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية ولا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .

9- أ - الهيكل التنظيمي للشركة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

تدار الشركة وشركاتها التابعة من قبل موظفي شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع

الموئل العلمي	عدد موظفي الشركة	عدد موظفي شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
بكالوريوس	1	10
دبلوم	-----	2
ثانوية عامة	-----	3
دون الثانوية العامة	-----	2
اجمالي عدد الموظفين	1	17

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركة التابعة .

تدار الشركة من قبل موظفي شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية وكانت برامج التدريب لهم كما يلي :

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
1	قانون الضمان الاجتماعي وتطبيقاته	4
2	معايير المحاسبة الدولية وتطبيقاتها	3

10- المخاطر التي تتعرض لها الشركة :

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة او من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل باسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار وتعديل القوانين والانظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

لم تستطيع الشركة خلال عام 2009 تحقيق معدلات نمو مميزة في جميع انشطتها الاستثمارية ونتائج اعمالها وحجم اصولها حيث بلغ قيمة حقوق المساهمين (27,468,335) دينار لعام 2009 مقارنة مع (29,588,971) دينار لعام 2008 ، كما بلغت صافي خسائر عام 2009 بقيمة (4,606,871) مليون دينار ، وقد تم بناء محفظة عقارية متنوعة لتكون انطلاقة جيدة للشركة وتضمن لها تحقيق عائد تشغيلي مستمر رغم الظروف الاقتصادية السائدة .

وفيما يلي ملخصا لاهم الانجازات التي تم تحقيقها خلال العام 2009 :

- 1- بلغت خسائر الشركة الصافية لعام 2009 مقداره (4,606,871) دينار مقابل خسائر مقدارها (6,938,041) دينار لعام 2008 ، وخسائر عام 2009 ناتجة عن خسائر اعادة تقييم موجودات مالية غير متحققة بقيمة (10,160,656) دينار .
- 2- تظهر البيانات المالية استثمارات الشركة من الاراضي بقيمة (35,577,534) دينار، حيث استطاعت الشركة المحافظة على محفظة عقارية متميزة ومتنوعة يتركز معظمها داخل حدود التنظيم لأمانه عمان الكبرى والباقي على حدود التنظيم علماً بان الشركة قامت ببيع جزء من المحفظة وحققت ارباحاً بقيمة (9,136,606) دينار ، وان معظم الاراضي المملوكة في مواقع استراتيجية وقد حافظت على قيمتها السوقية خلال عام 2009 ، بالاضافة الى تنوعها وملاءمتها للتطوير ولإقامة مشاريع استثمارية متعددة .

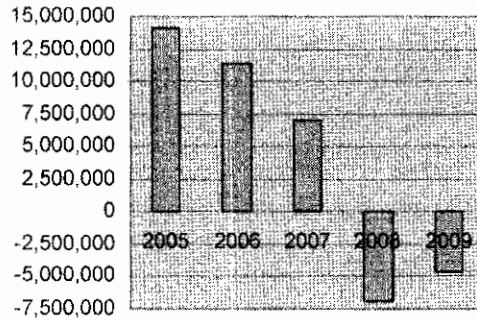
12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي :
لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

13 - السلسلة الزمنية للأرباح او الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات الخمس الماضية :

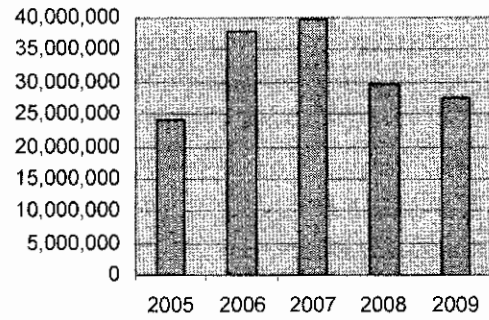
البيان	2009	2008	2007	2006	2005
الموجودات	57,883,217	37,863,803	50,980,427	48,908,543	45,012,807
الأرباح او (الخسائر)	-4,606,871	(6,938,041)	6,930,500	11,316,633	14,129,346
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	5,997,650	9,991,732
صافي حقوق المساهمين	27,468,335	29,588,971	39,694,663	37,864,740	24,073,822
نسبة الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	%60	%100
القيمة السوقية للسهم *	1.62	3.71	11.50	12.10	17.80

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

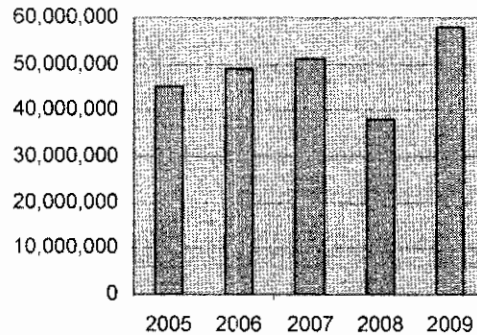
صافي الأرباح



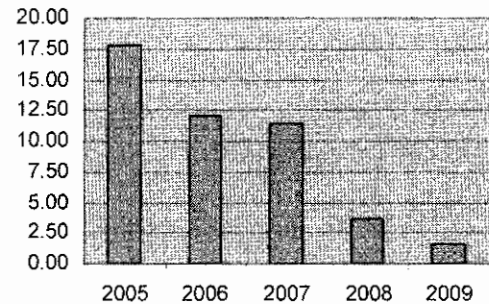
حقوق المساهمين



الموجودات



القيمة السوقية للسهم
(تحولت الى مساهمة عامة في عام 2004)



14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة :

بلغت خسائر الشركة الصافية لعام 2009 بمبلغ (4,606,871) ونعرض فيما يلي تحليلاً للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة :

البينان	2009	2008	2007	2006 *	2005 *
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	1.62	3.71	11.50	12.10	17.80
عائد السهم الواحد/ دينار	-0.461	-0.694	0.69	1.13	5.65
عائد الارباح لسعر السهم	-0.285	-0.187	0.06	0.10	0.32
القيمة الدفترية للسهم / دينار	2.75	2.96	3.97	3.82	9.63
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.59	1.250	2.895	3.168	1.848
اجمالي القيمة السوقية (ب الألف) دينار	16,194	37,085	114,954	120,952	177,930
تداول السهم / مرة	0.21	0.71	0.8	1.8	2
العائد على الموجودات %	-7.96	-18.32	13.59	23.14	31.39
العائد على حقوق المساهمين %	-16.8	-23.5	17.5	30.4	58.7
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	-7.2	-25.5	4.8	57.3	131.53

* تم تعديل السعر السوقي للسهم بتاريخ 2005/12/09 وذلك حسب المعادلة المتبعة في بورصة عمان بعد موافقة هيئة الأوراق المالية على زيادة رأس المال ، علماً بأن زيادة رأس المال من 2.5 مليون الى 10 مليون قد تمت فعلياً في بداية عام 2006 ، مما يؤثر على النسب اعلاه .

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة :

- 1- الاستمرار في عمليات حصر وفرز للأراضي المعدة للبيع وتسويقها .
- 2- الاستمرار في عمليات توحيد للأراضي المعدة للتطوير .
- 3- العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لتنفيذ عمليات التطوير .
- 4- تعظيم الفرص الاستثمارية من خلال بورصة عمان .
- 5- المشاركة مع القطاع العام وخاصة مؤسسة الأسكان والتطوير الحضري في إقامة مشاريع أسكانية لذوي الدخل المحدود.
- 6- أعداد المخططات الهندسية لمشاريع سكنية وتجارية في مواقع مختلفة تمهيداً لتنفيذها مباشرة أو بالمشاركة مع مطورين.

16 - أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة عام 2009 :

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع	8,700
2	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	1,450
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	1,450
4	دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	1,740

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2009/12/31	عدد الاسهم 2008/12/31
1	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها المهندس فايز محمد السحيمات	رئيس المجلس	الأردنية	6,484,375	6,484,375
2	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / معن علي السحيمات	نائب الرئيس	الأردنية	6,484,375 7,136	6,484,375 7,136
3	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد / منذر نعمان ابو عوض	عضو	الأردنية	6,484,375	6,484,375
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية يمثلها السيد/ نايل محمد الزعبي	عضو	الأردنية	285,557	240,516
5	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها المهندس / علي احمد السواقطه	عضو	الأردنية	532,619	532,619

ب - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة .

ج - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا :

مساهمات كادر موظفي شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع في الشركة :

الاسم	المنصب في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	الجنسية	عدد الاسهم 2009/12/31	عدد الاسهم 2008/12/31
السيد / معن علي محمد السحيمات	المدير العام	الأردنية	7,136	7,136
السيد / سالم دياب حسن نصار	المدير المالي	الفلسطينية	----	----
السيد / مازن مصباح احمد القديمات	مدير الحسابات	الأردنية	2,000	2,000
السيد / علي عز الدين الخطيب التميمي	مدقق داخلي	الأردنية	----	----

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل موظفي الإدارة العليا .

د - عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب / الصلة	الجنسية	عدد الاسهم 2009/12/31	عدد الاسهم 2008/12/31
1	معن علي محمد السحيمات	نائب الرئيس	الأردنية	532	532
	رانيا شحاده بدوي البيطار	زوجه نائب الرئيس	الأردنية	1,664	1,664
	علي معن علي السحيمات	ابن نائب الرئيس	الأردنية	1,248	1,248
	جنه معن علي السحيمات	ابنه نائب الرئيس	الأردنية	1,248	1,248
	نور معن علي السحيمات	ابنه نائب الرئيس	الأردنية	1,248	1,248

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا .

18 - أ - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	اتعاب / مكافآت	اجمالي المزايا السنوية
1	المهندس/ فايز محمد السحيمات	رئيس مجلس	3,000	60,000	63,000
2	السيد / معن علي محمد السحيمات	نائب الرئيس	3,000		3,000
3	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	عضو	3,000		3,000
4	السيد / منذر نعمان ابو عوض	عضو	3,000		3,000
5	المهندس / علي احمد السوافطه	عضو	3,000		3,000

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	راتب سنوي اجمالي	اتعاب واخرى	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد/ معن علي محمد السحيمات	المدير العام	-----	-----	-----
2	السيد/ سالم دياب حسن نصار	المدير المالي	-----	4,200	4,200
3	السيد/ مازن مصباح احمد القديمت	مدير الحسابات	-----	-----	-----
4	السيد/ علي عز الدين الخطيب التميمي	مدقق داخلي	-----	-----	-----

* لم تتقاضى الادارة العليا من الشركة أية رواتب أو بدل تنقلات أو مزايا أخرى ، عدا ما هو مذكور في الجدول اعلاه .

19 - التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية .

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

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

لا يوجد اية عقود او مشاريع او ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة او الشقيقة او الحليفة او رئيس مجلس الادارة او اعضاء المجلس او المدير العام او اي موظف في الشركة او اقاربهم .

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 .

إقرار مجلس الإدارة :

1- يقر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية بعدم وجود أي أمور جوهرية 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
المهندس فايز محمد السحيمات

نائب رئيس مجلس الإدارة
معن علي السحيمات

عضو
المهندس / علي احمد السواقطه

عضو
منذر نعمان ابو عوض

عضو
نابل محمد الراعي

إقرار شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية :

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2009

رئيس مجلس الإدارة
المهندس فايز محمد السحيمات

المدير المالي
سالم دياب نصار

قواعد الحوكمة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2009 هو (11) اجتماعات .
تلتزم الشركة بشكل كبير بقواعد الحوكمة المعتمدة من قبل هيئة الأوراق المالية وستقوم بمراجعة الجوانب التنظيمية والمؤسسية بما فيها الأنظمة والتعليمات المعتمدة في الشركات لغايات التوافق بشكل كامل مع هذه القواعد .
علماً بأن تقرير مجلس الإدارة والبيانات المالية المرفقة تتضمن بشكل واضح الإفصاحات المطلوبة وبما يتماشى مع قواعد الحوكمة ومبادئ الشفافية .

2. ملحة الحتام

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

في ختام هذا التقرير السنوي يسر مجلس الادارة ان يتقدم بخالص الشكر للمساهمين الكرام على ثقّتهم الكريمة ودعمهم للشركة .
سائلا المولى العليّ القدير ان يوفقنا لما فيه الخير وان نكون قد وفقنا في ادارة شركتكم الموقرة .

جدول الاعمال

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

- 1- تلاوة وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة .
- 2- تقرير مجلس الادارة عن اعمال الشركة لعام 2009 وخططها المستقبلية لعام 2010 .
- 3- تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة لعام 2009 .
- 4- الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر كما في 2009/12/31 .
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2010 وتحديد بدل اتعابهم أو تفويض مجلس الادارة بتحديدھا .
- 6- أبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2009/12/31 وحسب أحكام القانون .
- 7- اية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجھا على جدول الاعمال حسب القانون .



Grant Thornton

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 جرانث ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٦ ٥١٥١١٢٥ (٩٦٢)
فاكس : ٦ ٥١٥١١٢٤ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني : arabprof@gtijordan.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
(اعضاء في جرائد فورنتون 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

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 ومُخصّصاً 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 بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المرفقة، تستند إجراءات التدقيق المخفّرة 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي استندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية المرفقة وتقييمها عاماً بطريقة 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 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 ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وبن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية المرفقة أراضٍ 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 جرائنت ثورنتون)

عمان في ٢٤ آذار ٢٠١٠

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

الموجودات	ايضاح	٢٠٠٩	٢٠٠٨
موجودات متداولة			
النقد وما في حكمه		٤٩,٧٤٤	٣٦,٩٤٣
موجودات مالية للمتاجرة	٣	٣,٧٩٩,٠٠٣	٦,٢١٤,٢٥٧
أراضي معدة للبيع	٤	١٤,١٥٥,٩٢٤	٦,٢١٦,٤٠٨
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	٥	٢٨٧,٧٦٨	٣٢٩,٩٠٨
مجموع الموجودات المتداولة		١٨,٩٩٢,٤٣٩	١٢,٧٩٧,٥١٦
موجودات غير متداولة			
استثمارات عقارية في أراضي	٤	٢٠,٧٢١,٦١٠	٨,٩٨١,٤٩٢
موجودات مالية متوفرة للبيع	٦	٣,٤٦٩,١٩١	٩,٤١٣,٩٤٤
دفعات على حساب شراء أسهم شركات	٧	—	٣,١٠٦,٤٧٠
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	١٦	١٤,٥٩٠,٠٥٤	٣,٣٥٩,٦٢٩
استثمار في شركات حليفة	٨	٣٧,٥٤٨	٤٤,٥٢٧
ممتلكات ومعدات، بالصافي		٧٢,٣٧٥	١٦٠,٢٢٥
مجموع الموجودات غير المتداولة		٣٨,٨٩٠,٧٧٨	٢٥,٠٦٦,٢٨٧
مجموع الموجودات		٥٧,٨٨٣,٢١٧	٣٧,٨٦٣,٨٠٣
المطلوبات وحقوق الملكية			
مطلوبات متداولة			
بنوك دائنة	٩	٢,٩٢٢,٧٤٢	٢,٨٨٢,٦١٩
قروض قصيرة الأجل	٩	٣٠٠,٠٠٠	—
مخصص إلزامات محتملة	١٣	٣,٢١٦,٢٩٦	—
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	١٠	٢٠٤,١٢٠	٢٧٣,٣٦٤
مجموع المطلوبات المتداولة		٦,٦٤٣,١٥٨	٣,١٥٥,٩٨٣
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	٩	٢,٦٨٦,٨٥٨	٢,٩٨٨,٠٠٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١٦	١٧,٩٠٧,١٦١	١,١١٥,٠١٣
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي لشركات حليفة	١٦	٢,٧٤٨,٥٥٦	١,٠١٥,٨٢٨
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٢٢,٣٤٢,٥٧٥	٥,١١٨,٨٤٩
مجموع المطلوبات		٢٩,٩٨٥,٧٣٣	٨,٢٧٤,٨٣٢
حقوق الملكية	١١		
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		(٢١,٦٧٣)	(٢,٥١٤,٩٠٨)
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية (خسائر) أرباح مرحلة		(٤٢٠,٩٠٠)	٣٩٦,٩٧١
مجموع حقوق مساهمي الشركة		٢٧,٤٦٨,٣٣٥	٢٩,٥٨٨,٩٧١
حقوق الأقلية		٤٢٩,١٤٩	—
مجموع حقوق الملكية		٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٢٩,٥٨٨,٩٧١
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٥٧,٨٨٣,٢١٧	٣٧,٨٦٣,٨٠٣

" 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 للمناجزة 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
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(٣,١٦٧,٦٥١)	٢,٤٨٦,٢٣٥	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٢,١٢٣,٧٣٠)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٢,١٢٠,٦٣٦)	مساهمي الشركة
—	(٣,٠٩٤)	حقوق الأقلية
(١٠,١٠٥,٦٩٢)	(٢,١٢٣,٧٣٠)	

" 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 المملوكة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	مجموع حقوق مساهمي الشركة	* أرباح (خسائر) مرحلة	القيمة المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي		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	-	-	-	أجمالي الدخل الشامل للسنة
٤٣٢,٢٤٣	٤٣٢,٢٤٣	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق الأقلية
٢٧,٨٩٧,٤٨٤	٤٢٩,١٤٩	٢٧,٤٦٨,٣٣٥	(٤,٢٠٩,٩٠٠)	(٢٨,٦٧٣)	٦,٩٥٠,١٩٠	٣,٥١٦,٥١٣	٩,٩٩٦,٠٨٢	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١
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)	-	-	-	أجمالي 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 المسلكة 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 إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

إن 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 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 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.

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

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

إسم 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 للفتترات المحاسبية الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، وتوقع 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 مضافا 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 سابقا 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 هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها، في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني، في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الانخفاض 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.

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

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 تخصص 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 الاستثمار في الشركات الحليفة:

الرصيد في بداية السنة	إضافات (استيعادات)	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في نهاية السنة	اسم الشركة
٦,٣٣٥	—	(٥١١)	٥,٨٢٤	شركة النلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
٦,٣٣٥	—	(٥١١)	٥,٨٢٤	شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
٦,٣٣٥	—	(٤٨١)	٥,٨٥٤	شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
٦,٣٣٢	(١,٩٥٩)	(٣٥٦)	٤,٠١٧	شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	٣,٨٧٣	(٣٠٦)	٣,٥٦٧	شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م
١	—	—	١	الشركة الاستثمارية المنبقة للاستثمارات ذ.م.م
٦,٥٧٠	—	(٤٣٣)	٦,١٣٧	شركة المكان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦,٧٩٠	—	(٤٦٦)	٦,٣٢٤	شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٨٢٩	(٥,٨٢٩)	—	—	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٤,٥٢٧	(٣,٩١٥)	(٣,٠٠٤)	٣٧,٥٤٨	

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:

اسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الائرادات	نتائج الأعمال
شركة النلة للمشاريع الاستثمارية	استثماري	٥٠%	٢,٩٨٩,٩٠٠	٢,٩٧٨,٢٥١	٤٩٤	(١,٠٢١)
شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية	استثماري	٥٠%	٢,٥٥٥,٩٦٦	٢,٥٤٤,٣١٧	٤٩٤	(١,٠٢١)
شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية	استثماري	٥٠%	١٣,٨٨٤	٢,١٧٥	٤٩٤	(٩٦١)
شركة بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية	استثماري	٣٥%	١١,٠٢٢,٤٦٧	١٠,١٠١,٨٣٤	٤٩٣	(١,٠٣٢)
شركة جنة للاستثمارات	استثماري	٣٦%	٩,١٤٢,٨٨٥	٩,١٣٢,٨٢٩	٥٩٢	(٨٦٣)
الشركة الاستثمارية المنبقة للاستثمارات	استثمارات وتدريب	٢٥%	٩٣١,٤٦١	٢,٥٣٤,٣٥٢	١٨٩	(١٢٨,٤٦٧)
شركة المكان للاستثمارات العقارية	استثماري	٤٧%	٢,٧٨٠,٣٦٧	٢,٧٦٧,٣٨١	٥٣٩	(٩١٦)
شركة الظاهر للاستثمارات العقارية	استثماري	٥٠%	٢,٠٥٥,٠٨٢	٢,٠٤٢,٤٣٥	٥٢٢	(٩٣٢)
			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%	٢٠١٠-٢٠١٠	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 اسمية 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 تمشيا 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	تتقلات 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
مدى	دائن	التعامل	التعامل	العلاقة	
—	١,٣٠٦,٧٧٠	تمويل شراء عقارات	—	شركة حليفة	المكان للاستثمارات ذ.م.م
—	١,٠٢٠,٠٨٥	تمويل شراء عقارات	—	شركة حليفة	الظاهر للاستثمارات ذ.م.م
—	٣,٤٩٥,٦٧٠	تمويل شراء عقارات	٣,١٠٦,٤٧٠	شركة حليفة	جنة للاستثمارات ذ.م.م
—	٤٨٥,٩٨٤	تمويل شراء عقارات	١٥٧,٥٤٩	شركة حليفة	الاستثمارية المنيقة ذ.م.م
—	١,٤٨٨,٠٠٨	تمويل شراء عقارات	١,٤٨٨,٠٠٨	شركة حليفة	الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	١,٢٧١,٠٤١	تمويل شراء عقارات	١,٣٢٥,٧٩٣	شركة حليفة	الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	٣,٤٣٩,٩٥٥	تمويل شراء عقارات	٣,٤٣٩,٩٥٥	شركة حليفة	بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	٩٦٢,٦٣٧	تمويل شراء عقارات	٩٦٢,٦٣٧	شركة شقيقة	أنسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م
—	١,١١٩,٩٠٤	تمويل شراء عقارات	١,١١٩,٩٠٤	شركة شقيقة	القليب للاستثمارات 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 والاستثمار م.ع
١٣,٨٥٧,٦٧٦	—	شراء عقارات	٢١,٠٣٠,١١٦	شركة شقيقة	الشرق العربي للاستثمارات 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 للاستثمارات 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 المتأتبة 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 أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

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