شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الادارة السنوي السابع والبيانات المالية
وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2010/12/31

2010

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

مجلس الادارة :

شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م 1. ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي إعتباراً من 2010/08/05 ويمثلها المهندس / فايز محمد عطيوي السحيمات لغاية 2010/08/05	رئيس مجلس الادارة
2. ويمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات	نائب رئيس مجلس الادارة
3. ويمثلها السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	عضو
4. شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار إعتباراً من 2010/08/30 ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي حتى 2010/08/05	عضو
5. شركة تطوير العقارات م.ع ويمثلها / معالي السيد سالم احمد جميل الخزاعلة إعتباراً من 2010/02/15 ويمثلها / المهندس علي احمد محمود السوافطه حتى 2010/02/15	عضو

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

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

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي السابع للهيئة العامة للشركة، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2010/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2011. واسمحوا لي أن أبين لكم هذه النتائج :

عمل مجلس الإدارة على المحافظة على الاستثمارات العقارية للشركة مع توفير كافة الوسائل المتاحة لقيام الشركة بمواجهة التزاماتها سواء فيما يتعلق بالمديونية أو بمصاريف الشركة الإدارية , كما وأن ما نسبته (67%) من الخسائر الظاهرة في بيان الدخل لعام 2010 تمثل خسائر غير متحققة نتجت عن أنخفاض القيمة السوقية لمحفظة الاستثمارات المالية للشركة والتي تتكون من استثمارات في الأسهم في بورصة عمان .

أيها السيدات والسادة:
لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعائداتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الأزمة المالية العالمية والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم وضع دراسة تهدف إلى إعادة تصنيف المحفظة العقارية بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وبما يتمشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق.
ستبذل إدارة الشركة كل الجهود الممكنة لتوسيع وتنويع نشاطها لتحقيق الأهداف والغايات التي وضعناها بتعاونكم وتفهمكم ودعمكم ، وستستمر أيضا باستغلال الفرص المتاحة والاستفادة من الاستقرار السياسي والأمني الموجود في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة والمحافظة على مكانة الشركة والانتقال بها إلى وضع أفضل بما يحقق مصالح مساهميها.

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

والسلام عليكم ورحمة اللـه وبركاته ،،،،

رئيس مجلس الإدارة
نايل الزعبي

تقرير مجلس الادارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي السابع والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في تاريخ 31 كانون اول 2010 .

1- أ – أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الأستثمار والتطوير العقاري والأستثمارات المالية في الأسهم والشركات .

وتتضمن غايات الشركة ما يلي :

- ❖ شراء وبيع ومبادلة وصيانة وإدارة وفرز وتطوير وتنظيم وتحسين العقارات على اختلاف أنواعها وأستعمالاتها (ما عدا السمسرة) والإعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها او لحساب الغير .
- ❖ إستثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والاشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة , صناعة , بناء , خدمات .....الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتتصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج اليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار 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 – شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري – الطابق الرابع ولا يوجد لها فروع داخل المملكة او خارجها . وعدد موظفي الشركة هو 3 موظفين .

ج – **حجم الاستثمار الراسمالي :**

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2010/12/31 مبلغ (40,799,858) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (35,504,256) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (5,145,918) دينار ، وايضاً استثمار في شركة حليفة بمبلغ (86,959) دينار ، وأيضاً موجودات ثابتة صافي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (62,725) 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 الف دينار) مملوكة بنسبة 50% من شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع ونشاط الشركة الرئيسي هو استثمار أموالها في الأسهم ، وغاياتها إنتاج جميع انواع الباطون الجاهز والكندرين والطوب وإقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود واستثمار أموالها بكافة أوجه الاستثمار ، تقع في مدينة عمان – شارع وصفي التل - ولا يوجد لها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها مدير عام ونائب مدير عام . وتمتلك قطع أراضي في عمان ومحفظة أسهم .

*** شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م**

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

*** شركة دغيليب 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل – ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

*** 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل – ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفين ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في الزرقاء .

*** 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – شارع وصفي التل – ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات العقارية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في ناعور .

*** شركة الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م**

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

ب- الشركات الحليفة للشركة :

*** الشركة الأستثمارية المنبثقة للأستشارات والتدريب ذ.م.م**

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

*** شركة التلة للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م**

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

*** شركة الطلة للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م**

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

*** شركة واجهة عمان للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م**

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

*** شركة بانوراما عمان للمشاريع الأستثمارية ذ.م.م**

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

*** 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات ، وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – أم أذينة - ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع)، ولها هيئة مديرين. وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** شركة القليب للأستثمارات 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 العقارية م.ع ما نسبته 13.5% من رأسمالها ، ونشاط الشركة الرئيسي هو الأستثمار في الأراضي والعقارات والأستثمارات المالية . وتقع إدارة الشركة في مدينة عمان – أم أذينه – ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** 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 الأستثمار في الأراضي والعقارات والاستثمارات المالية . وتقع أدارة الشركة في مدينة عمان – أم أذينه – ولا يوجد لديها فروع ، كما لا يوجد لديها موظفون ، وتدار من قبل موظفي الشركة الأم (الشرق العربي للأستثمارات المالية والاقتصادية م.ع) ، ولها هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

*** شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :**

شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت رقم (12153) بتاريخ 2006/05/29 برأسمال قدره (30,000) الف دينار وتمتلك شركة الشرق العربي العقارية م.ع ما نسبته 35.5% من راسمالها ، وهي تمتلك أرضاً مخصصة لاقامة مشروع استثماري (ابراج سكنية وتجارية) ، ونشاط الشركة الرئيسي تملك العقارات والاراضي واقامة المباني السكنية والابراج العقارية وادارة وتطوير المشاريع العقارية . وتقع أدارة الشركة في مدينة عمان- أم أذينه - ولا يوجد لديها فروع داخل او خارج المملكة ولا يوجد لديها موظفون ، وتدار الشركة من قبل هيئة مديرين . وتمتلك قطع أراضي في عمان .

3- أ – اسماء اعضاء مجلس الادارة ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم :

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس ادارة الشركات الاخرى
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي مواليد عام 1947 م. عضو اعتباراً من 2010/08/05 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الادارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	نائب رئيس مجلس أدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / معن علي محمد السحيمات مواليد عام 1966 م. عضو اعتباراً من 2008/04/30 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	نائب الرئيس	بكالوريوس رياضيات (1991)	رئيس مجلس ادارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس ادارة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية نائب رئيس مجلس ادارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
3	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . عضو اعتباراً من 2010/08/30 ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	عضو ومدير تنفيذي	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض مواليد عام 1968 م. عضو اعتباراً من 2008/04/30 ممثل شركة العلا لأدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب (2005)	لايوجد
5	معالي السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة مواليد عام 1963 م. عضو اعتباراً 2010/02/15 ممثل شركة تطوير العقارات م.ع	عضو	بكالوريوس حقوق (1985)	رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات

الخبرات العملية لاعضاء مجلس الادارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل	
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	1990 – 1998 1999 – 2007 2000 – 2004 2000 – 2005 2000 – 2006 2003 – 2007 2010 حتى الان	عضو مجلس ادارة بنك المؤسسة العربية المصرفية مساعد مديرعام بنك الاسكان للتجارة والتمويل عضو هيئة مديرين في الشركة الاردنية الريادية عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية
2	السيد / معن علي محمد السحيمات	1991 – 1995 1995 – 1996 1995 حتى الان 1996 – 2001 2001 حتى الان 2006 - 2007 2007 حتى الان 2007 حتى الان	مدير عام شركة المأمونية للاستثمارات والتجارة مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة بتلكو الاردن/المجموعة الاولى للاتصالات (سابقاً) مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات رئيس مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع نائب رئيس مجلس ادارة شركة المهنية للاستثمارات العقارية والاسكان
3	السيد/ سالم دياب حسن نصار	1981 – 1990 1990 – 1995 1995 - 2010 2005 - 2007 2006 حتى الان 2008 - 2009	مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع
4	معالي السيد / سالم احمد جميل الخزاعلة	1988 - 1999 1999 - 2003 2003 - 2005 2005 - 2007 2008 - 2008 2008 - 2009 2010 حتى الان 2010 حتى الان	محامي مراقب عام الشركات رئيس ديوان المحاسبة وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة رئيس ديوان المظالم وزير الدولة للشؤون القانونية رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
5	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	1992 -1996 1996 -1999 1999 -2006 2006 - 2010 2010 حتى الان	رئيس قسم المساهمين في شركة الدخان والسجائر الدولية م.ع محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع رئيس قسم الشؤون المالية والادارية بشركة تطوير العقارات م.ع مساعد للمدير العام للشؤون المالية والادارية في شركة تطوير العقارات م.ع المدير العام بالأنابة في شركة تطوير العقارات م.ع

ب- اسماء ورتب اشخاص الادارة العليا ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم والخبرات العملية :

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل	
1	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م تاريخ التعيين 2010/04/08 م	المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية وعضو مجلس أدارة	بكالوريوس محاسبة (1971)	1981 – 1990 1990 – 1995 1995 - 2010 2005 - 2007 2006 حتى الان 2008 - 2009	مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي /شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع

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

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

الرقم	الاسم	عدد الاسهم 2010/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2009/12/31	النسبة
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م	6,484,375	%64.87	6,484,375	%64.87
2	شركة تطوير العقارات م.ع	532,619	%5.33	532,619	%5.33
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	315,380	%3.15	285,557	%2.86

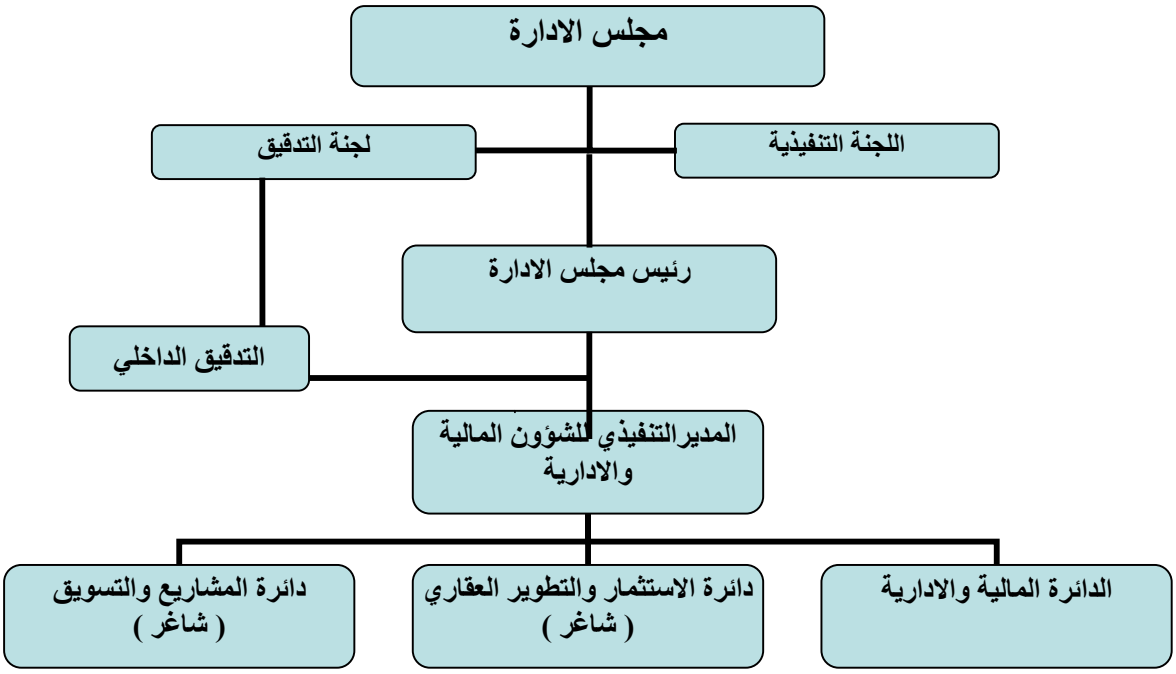
5 - الوضع التنافسى للشركة ضمن قطاع نشاطها:
بالنظر الى طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها , وحجم العمل في سوق العقار والتغير المستمر في هذا المجال يصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل به الشركة وكذلك يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محليا أو خارجيا .

6 - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً وخارجياً:
لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فاكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

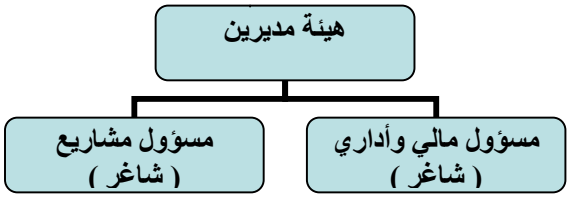
7 – الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة:
لا يوجد اي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والانظمة أو غيرها .
ولا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها خلال السنة المالية .

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 أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية ولا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية .

9- أ – الهيكل التنظيمي للشركة :



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب – عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

المؤهل العلمي	موظفي الشركة الام (الشرق العربي للاستثمارات العقارية)	الشركات التابعة
بكالوريوس	3	-----
اجمالي عدد الموظفين	**3**	-----

ج – برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2010 .

10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن ان تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تاثير مادي عليها سوى المخاطر المحتملة من طبيعة العمل في اسواق المال والعقار الناجمة عن ارتفاع وهبوط الاسعار والتأثير الحاصل من تعديل القوانين والانظمة التي تحكم عمل هذه الاسواق .

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

تمكنت الشركة من الأستمرار في عملها وتأدية جميع ألتزاماتها الداخلية والخارجية مع الأحتفاظ بمعظم أستثماراتها وعدم اللجوء إلى تسييل استثمارتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة إلتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب .

تمكنت الشركة من تخفيض مصاريفها بنسبة (27%) خلال عام 2010 . وأن خسائر العام الحالي بلغت (3,129,961) دينار ، وغالبية هذه الخسائر ناتجة عن أعادة تقييم وتدني الموجودات المالية .

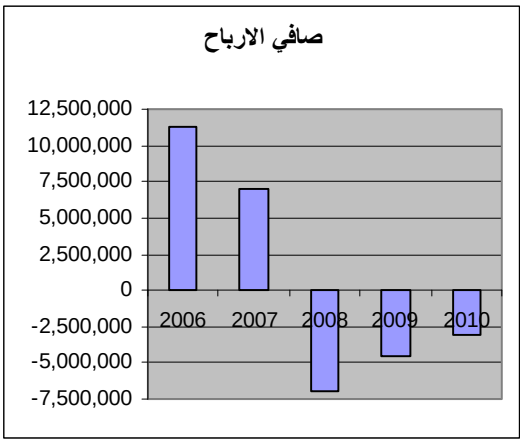
12- الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

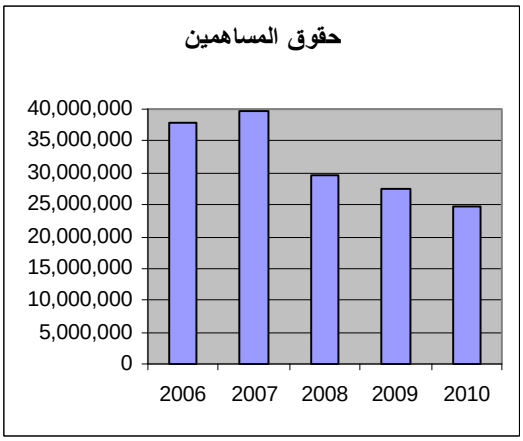
لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

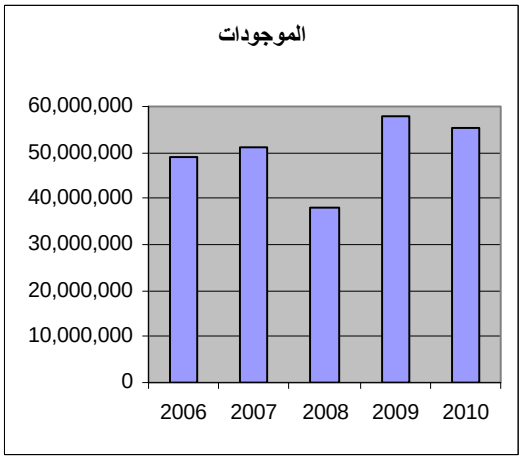
13 - السلسلة الزمنية للارباح او الخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين واسعار الاوراق المالية للسنوات الخمس الماضية:

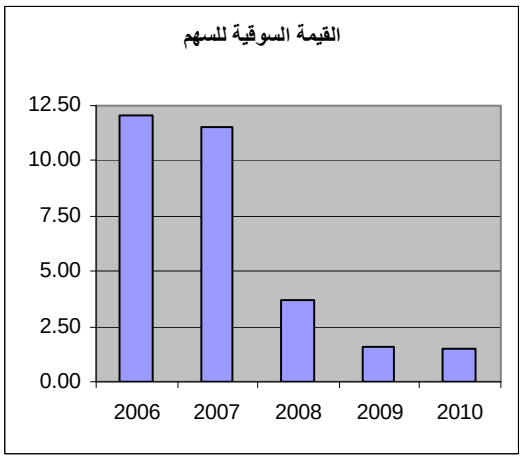
البيـــان	2010	2009	2008	2007	2006
صافي الارباح او (الخسائر)	(3,129,961)	(4,606,871)	(6,938,041)	6,930,500	11,316,633
الارباح الموزعة	----------	----------	----------	----------	5,997,650
نسبة الارباح الموزعة	----------	----------	----------	----------	%60
الموجودات	55,187,069	57,883,217	37,863,803	50,980,427	48,908,543
صافي حقوق المساهمين	24,622,813	27,468,335	29,588,971	39,694,663	37,864,740
سعر أغلاق السهم *	1.50	1.62	3.71	11.50	12.10

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









14- تحليل المركز المالي ونتائج اعمال الشركة:

لقد قامت الشركة بتحقيق خسائر صافية بمبلغ (3,129,961) دينار ونعرض فيما يلي تحليلا للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

البيـــــان	2010	2009	2008	2007	2006
القيمة السوقية كما في نهاية السنة	1.50	1.62	3.71	11.50	12.10
عائد السهم الواحد/ دينار	-0.313	-0.461	-0.694	0.693	1.132
عائد الارباح لسعر السهم	-0.209	-0.285	-0.187	0.060	0.093
القيمة الدفترية للسهم / دينار	2.46	2.75	2.96	3.97	3.82
القيمة السوقية الى القيمة الدفترية	0.61	0.59	1.25	2.90	3.17
اجمالي القيمة السوقية (بـ الآلف) دينار	14,994	16,194	37,085	114,955	120,953
تداول السهم / مرة	0.10	0.21	0.71	0.8	1.8
العائد على الموجودات %	-5.67	-7.96	-18.32	13.59	23.14
العائد على حقوق المساهمين %	-12.71	-16.77	-23.45	17.46	29.89
نسبة التغير في حقوق المساهمين %	-10.36	-7.17	-25.46	4.83	57.29

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

1. العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سيولة نقدية كافية للشركة .
2. العمل على إدارة التدفق النقدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة إلتزامات الشركة المستقبلية وتخفيض مديونيتها .
3. العمل على الدخول في شراكة مع شركات تطوير عقاري لأقامة مشاريع التطوير .
4. دراسة الخيارات المتاحة أمام الشركة لدمج الأعمال بين الشركة والشركات التابعة و/أو الحليفة بما فيها خيار الأندماج القانوني وتحديد مصلحة الشركة في هذه الخيارات .

16 - أتعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2010 :

الرقم	اسم الشركة	المبلغ
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع (الشركة الأم)	8,700
2	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	1,450
3	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	1,450
4	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	1,450
	المجموع	**13,050**

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2010/12/31	عدد الاسهم 2009/12/31
1	شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م يمثلها السيد نايل محمد الزعبي	رئيس المجلس	الاردنية الاردنية	6,484,375 ----	6,484,375 ----
2	يمثلها السيد / معن علي السحيمات	نائب الرئيس	الاردنية	7,136	7,136
3	يمثلها السيد / منذر نعمان ابو عوض	عضو	الاردنية	-----	-----
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الاردنية الفلسطينية	315,380 -----	285,557 -----
5	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها معالي السيد / سالم أحمد الخزاعلة	عضو	الاردنية الاردنية	532,619 -----	532,619 -----

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

ب ـ عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا :

الاســـــم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2010/12/31	عدد الاسهم 2009/12/31
السيد / سالم دياب حسن نصار	المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية	الفلسطينية	----	----

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الأدارة العليا .

ج – عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب أشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاســم	المنصب / الصله	الجنسية	عدد الاسهم 2010/12/31	عدد الاسهم 2009/12/31
1	معن علي محمد السحيمات	نائب الرئيس			
	رانيا شحاده بدوي البيطار	زوجه نائب الرئيس	الاردنية	532	532
	علي معن علي السحيمات	ابن نائب الرئيس	الاردنية	1,664	1,664
	جنه معن علي السحيمات	ابنة نائب الرئيس	الاردنية	1,248	1,248
	نور معن علي السحيمات	ابنة نائب الرئيس	الاردنية	1,248	1,248

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

18 ـ أ ـ المزايا والمكافات التي يتمتع بها كل من رئيس واعضاء مجلس الادارة:

الرقم	الاســم	المنصب	بدل التنقلات	راتب	نفقات سفر	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي رئيس مجلس أعتباراً من 2010/08/05	رئيس المجلس	1,250			1,250
2	السيد / معن علي محمد السحيمات	نائب الرئيس	3,000		1,470	4,470
3	السيد / سالم دياب حسن نصار عضو أعتباراً من 2010/08/30	عضو ومدير تنفيذي	1,000			1,000
4	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة عضو أعتباراً من 2010/02/15	عضو	2,625			2,625
5	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	عضو	3,000			3,000
6	المهندس/ فايز محمد عطيوي السحيمات عضو لغاية 2010/08/05	رئيس المجلس	1,750	30,000		31,750
7	السيد / نايل محمد حمد الزعبي عضو لغاية 2010/08/05	عضو	1,750			1,750
8	المهندس / علي احمد محمود السوافطه عضو لغاية 2010/02/15	عضو	375			375

ب- المزايا والمكافات التي يتمتع بها اشخاص الادارة العليا :

الرقم	الاســـم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	امانة سر مجلس أدارة	اجمالي المزايا السنوية
1	السيد / سالم دياب حسن نصار	المدير التنفيذي للشؤون المالية والأدارية	9,074	4,200	13,274

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 :

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

الاسم	حجم التعامل		طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل
	مدين	دائن		
الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م	60,474	134,000	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	0	13,202	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	2,175	14,864	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	115	5,051	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	855,991	782,038	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
دغيليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	90	10,049	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	104	23,699	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	725	14,544	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	725	14,544	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
جنه للاستثمارات ذ.م.م	1,450	5,320	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م	130,000	142,500	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م	0	14,306	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م	725	15,013	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
بانوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	0	5,180	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م	725	14,544	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
انسام للاستثمارات العقارية ذ.م.م	0	4,037	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
القليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	0	7,896	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	175,207	55,404	عضو مجلس أدارة	تمويل نشاطات الشركة
تطوير العقارات م.ع	988,500	1,028,268	عضو مجلس أدارة	تمويل نشاطات الشركة
العلا لإدارة اصول الاستثمار ذ.م.م	1,450	13,405	رئيس مجلس أدارة	تمويل نشاطات الشركة
الأجمـالـي	**2,218,456**	**2,317,864**		

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

21 – أ – مساهمة الشركة في حماية البيئة :

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

22- عدد اجتماعات مجلس الإدارة :

بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2010 (10) اجتماعات .

اقرارات مجلس الادارة :

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 الادارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

نائب رئيس مجلس الادارة		**رئيس مجلس الادارة**
معن علي السحيمات		السيد نايل محمد الزعبى
عضو	**عضو**	**عضو**
سالم دياب نصار	منذر نعمان ابو عوض	معالي السيد سالم أحمد الخزاعلة

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة وأكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2010

المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية	**رئيس مجلس الادارة**
سالم دياب نصار	السيد نايل محمد الزعبي

قواعد الحوكمة :

تقوم الشركة بالألتزام بالقواعد الألزامية (العامة والآمرة) وبجميع البنود الأرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان ، فيما عدا مجموعة من البنود الأسترشادية لم تلتزم الشركة بها وللأسباب التالية :

نص القاعدة حسب الدليل	اسباب عدم الألتزام
يضع مجلس الإدارة نظاماً داخلياً يتم مراجعته بشكل سنوي، تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته	(طبق جزئياً) يتم الاستناد الى القواعد القانونية المقررة بموجب أحكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بموجبهما والأجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية . وسيتم تعديل النظام خلال العام 2011 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميهما وخدمة المجتمع المحلي	(طبق جزئياً) سيتم تعديل النظام خلال العام 2011 ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة متظمنة هذا المتطلب
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة	(طبق جزئياً) يقوم مجلس الأدارة بشكل دوري بمراجعة المخاطر المحتملة وسيتم خلال عام 2011 أعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة	(طبق جزئياً) يتم الأفصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية ، وسيتم تعديل النظام خلال العام 2011 ليتضمن هذه المتطلبات
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية	(طبق جزئياً) يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية ، والشركة بصدد وضع الأجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح	(طبق جزئياً) يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة
يتضمن النظام الداخلي اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	(طبق جزئياً) يتم التعامل مع الحوافز والمكافأت وفق الأجراءات التي يحددها مجلس الأدارة بخصوص الأدارة التنفيذية . وسيتم أعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام خلال عام 2011
يتضمن النظام الداخلي وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها	(طبق جزئياً) ستقوم الشركة بوضع أجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام 2011 من خلال النظام الداخلي
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافأت بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها	(طبق جزئياً) ستقوم لجنتا التدقيق والترشيحات والمكافأت خلال عام 2011 بوضع أجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد ألتزاماتها
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافأت قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة وتقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة	(طبق جزئياً) يتم تقديم القرارات الى مجلس الأدارة وفقاً لمتطلبات القانون
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي	(طبق جزئياً) جاري العمل على أعداد السياسة
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ، ومراجعتها بشكل سنوي	(طبق جزئياً) جاري العمل على أعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل وأحتياجات الشركة
تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقا لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة	(طبق جزئياً) يتم اعتماد تعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة
تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الإنترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات	(طبق جزئياً) يتم أستخدام البريد الألكتروني للتواصل وتوفير المعلومات المطلوبة وسيتم تفعيل الموقع الالكتروني للشركة ليتضمن معلومات الإفصاح والشفافية

كلمة الختام

حضرات السادة المساهمين الكرام ،،،،،،،

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

جدول الاعمال

وعملا بأحكام قانون الشركات والنظام الاساسي فاننا نوصي الهيئة العامة الموقرة النظر في الامور التالية المدرجة على جدول اعمال هذا الاجتماع ومناقشتها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها :

1- تلاوة وقائع الاجتماع العادي السابق للهيئة العامة .
2- تقرير مجلس الادارة عن أعمال الشركة لعام 2010 وخطتها المستقبلية لعام 2011 .
3- تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة لعام 2010 .
4- الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر كما في 2010/12/31 .
5- أطفاء الخسائر المتراكمة كما في 2010/12/31 في علاوة الإصدار .
6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2011 وتحديد بدل اتعابهم أو تفويض مجلس الادارة بتحديدها .
7- ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في 2010/12/31 وحسب أحكام القانون .
8- أية امور اخرى تقترح الهيئة العامة ادراجها على جدول الاعمال حسب القانون .

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2010
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

فهـرس

	صفحة
- تقرير مدققي الحسابات المستقلين	20
- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010	21
- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010	22
- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010	23
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010	24
- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010	25
- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	26 – 35

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@gtijordan.com

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة **لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة** والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها، لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقا لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيـــنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواءاً كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار اجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيـــنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد **لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة** كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

فقرة توضيحية

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة أراضي غير مسجلة باسم الشركة تبلغ قيمتها الدفترية ٩٦٣,٦٧٢ دينار، علماً بأن الشركة تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها بتلك الأراضي، كما يوجد أرض مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٨٨٨,٩٦٢ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكوره علماً بان حصة الشركة من هذه الأرض تبلغ ٣٤١,٤١٧ دينار.

عمان في ٣ آذار ٢٠١١

أمـــين ســـمارة (إجازة ٤٨١)
الـــمـــهـــنـــيـــون الـــعـــرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

المهنيون العرب
مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2010	2009
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات عقارية في أراضي	3	20,648,170	20,721,610
ممتلكات ومعدات، بالصافي		62,725	72,375
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	15	14,150,601	14,590,054
استثمار في شركات زميلة	4	86,959	40,402
موجودات مالية متوفرة للبيع	5	2,093,882	3,466,337
مجموع الموجودات غير المتداولة		37,042,337	38,890,778
الموجودات المتداولة			
أراضي معدة للبيع	3	14,856,086	14,855,924
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	6	210,045	287,768
موجودات مالية للمتاجرة	7	3,052,036	3,799,003
النقد وما في حكمه		26,565	49,744
مجموع الموجودات المتداولة		18,144,732	18,992,439
مجموع الموجودات		**55,187,069**	**57,883,217**
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية	8		
رأس المال المصرح به (10,100,000 دينار/سهم)			
رأس المال المكتتب به والمدفوع		9,996,082	9,996,082
علاوة إصدار		11,244,123	11,244,123
احتياطي إجباري		3,516,513	3,516,513
احتياطي اختياري		6,950,190	6,950,190
التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية		255,766	(28,673)
خسائر متراكمة		(7,339,861)	(4,209,900)
مجموع حقوق مساهمي الشركة		24,622,813	27,468,335
حقوق غير المسيطرين		340,736	429,149
مجموع حقوق الملكية		24,963,549	27,897,484
المطلوبات غير المتداولة			
أرباح مؤجلة		2,748,556	2,748,556
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	15	17,835,623	17,907,161
تسهيلات بنكية طويلة الأجل	9	2,731,225	2,686,858
مجموع المطلوبات غير المتداولة		23,315,404	23,342,575
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	10	366,123	204,120
مخصص إلتزامات محتملة	11	3,216,296	3,216,296
تسهيلات بنكية قصيرة الأجل	9	3,325,697	3,222,742
مجموع المطلوبات المتداولة		6,908,116	6,643,158
مجموع المطلوبات		30,223,520	29,985,733
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**55,187,069**	**57,883,217**

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (20) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

	إيضاح	2010	2009
إيرادات بيع أراضي		105,000	13,570,300
تكلفة بيع أراضي		(74,618)	(4,433,694)
أرباح بيع أراضي متحققة		30,382	9,136,606
(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية متحققة		(1,385)	472,097
فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة غير متحققة		(868,297)	(2,175,178)
التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع	11	(1,316,434)	(7,985,478)
حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة		(361,171)	(3,064)
مخصص التزامات محتملة	12	-	(3,216,296)
مصاريف إدارية	13	(132,197)	(181,854)
مصاريف تمويل		(580,900)	(577,801)
صافي مصاريف وإيرادات اخرى		(6,815)	(7,297)
مخصص صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني لسنوات سابقة		-	(71,700)
خسارة السنة		**(3,236,817)**	**(4,609,965)**
وتعود الى:			
مساهمي الشركة		(3,129,961)	(4,606,871)
حقوق غير المسيطرين		(106,856)	(3,094)
خسارة السنة		**(3,236,817)**	**(4,609,965)**
حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة	14	**(0,313)**	**(0,461)**

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (20) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

	2010	2009
خسارة السنة	(3,236,817)	(4,609,965)
بنود الدخل الشامل الأخرى:		
صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع	289,537	2,486,235
حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركات الزميلة	(5,098)	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**(2,952,378)**	**(2,123,730)**
إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:		
مساهمي الشركة	(2,845,522)	(2,120,636)
حقوق غير المسيطرين	(106,856)	(3,094)
	(2,952,378)	**(2,123,730)**

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

	رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطيات إجباري	احتياطيات اختياري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر متراكمة *	مجموع حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية
الرصيد كما في 2010/1/1	**9,996,082**	**11,244,123**	**3,516,513**	**6,950,190**	**(28,673)**	**(4,209,900)**	**27,468,335**	**429,149**	**27,897,484**
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	284,439	(3,129,961)	(2,845,522)	(106,856)	**(2,952,378)**
التغير في حقوق غير المسيطرين	-	-	-	-	-	-	-	18,443	**18,443**
الرصيد كما في 2010/12/31	**9,996,082**	**11,244,123**	**3,516,513**	**6,950,190**	**255,766**	**(7,339,861)**	**24,622,813**	**340,736**	**24,963,549**
الرصيد كما في 2009/1/1	**9,996,082**	**11,244,123**	**3,516,513**	**6,950,190**	**(2,514,908)**	**396,971**	**29,588,971**	**-**	**29,588,971**
اجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	2,486,235	(4,606,871)	(2,120,636)	(3,094)	**(2,123,730)**
التغير في حقوق غير المسيطرين	-	-	-	-	-	-	-	432,243	**432,243**
الرصيد كما في 2009/12/31	**9,996,082**	**11,244,123**	**3,516,513**	**6,950,190**	**(28,673)**	**(4,209,900)**	**27,468,335**	**429,149**	**27,897,484**

* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2010 أية أرباح تقييم غير محققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (20) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010

(بالدينار الأردني)

	2010	2009
التدفقات النقدية من عمليات التشغيل		
خسارة السنة	(3,236,817)	(4,609,965)
استهلاكات	9,650	9,800
فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة	868,297	2,175,178
حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة	361,171	3,064
أرباح مؤجلة تخص بيع أراضي	-	(68,720)
ارباح بيع استثمارات عقارية	(30,382)	(9,136,606)
التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع	1,316,434	7,985,478
مخصص التزامات محتملة	-	3,216,296
التغير في رأس المال العامل		
موجودات مالية للمتاجرة	(121,330)	240,076
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	77,723	42,140
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	162,003	(69,243)
صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل	(593,251)	(212,502)
التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار		
استثمارات عقارية في أراضي	103,660	1,322,745
موجودات مالية متوفرة للبيع	220,400	445,510
إستثمار في شركات زميلة	(63,089)	3,915
صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار	260,971	1,772,170
التدفقات النقدية من عمليات التمويل		
تسهيلات بنكية	147,322	38,972
ذمم جهات ذات علاقة	143,336	(2,018,082)
حقوق غير المسيطرين	18,443	432,243
صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل	309,101	(1,546,867)
التغير في النقد وما في حكمه	(23,179)	12,801
النقد وما في حكمه في بداية السنة	49,744	36,943
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	**26,565**	**49,744**

" إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (20) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 كانون الأول 2010
(بالدينار الاردني)

---

0 1 عــام

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

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

يتم توحيد البيانات المالية الموحدة المرفقة مع البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (70,2%) من رأسمال الشركة .

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 3 آذار 2011، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

0 2 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 والايرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

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

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل 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 غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة.

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

إسم الشركة التابعة	نسبة التملك	طبيعة النشاط	رأس المال
الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية	%50	استثماري	700,000
شركة الملحق للإستثمارات العقارية	%74	استثماري	30,000
شركة دغيليب للإستثمارات العقارية	%100	استثماري	10,000
شركة أسرار للإستثمارات العقارية	%100	استثماري	10,000
شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية	%58	استثماري	30,000
شركة نور الشرق للإستثمارات محدودة المسؤولية	%61	استثماري	30,000
شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	%50	استثماري	10,000

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة :

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، علماً بأن الشركة قامت خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول إعتبارا من الأول من كانون الثاني 2010 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)	إندماج الأعمال
معيار المحاسبة الدولي رقم (27)	البيانات المالية الموحدة والمنفصلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (28)	الإستثمار في الشركات الزميلة

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على المبالغ المالية للفترات 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 31 كانون الأول 2010، 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 (9)	الأدوات المالية	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
معيار المحاسبة الدولي رقم (24)	الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2011
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	الأدوات المالية - العرض	السنوات المالية التي تبدأ في شباط 2010

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, ان 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 (ان 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.

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 للإستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

سيارات 10%

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

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات بالتكلفة وهي القيمة العادلة عند الشراء مضافاً اليها 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 الارباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الاجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل الموحد, في حين يتم إثبات الارباح 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 بإستخدام 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.

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 بالعملات الأجنبية.

تاريخ الإعتراف بالموجودات المالية

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

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

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.

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.

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة

بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات, يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءاً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

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

مصاريف الإقتراض

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

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 الاجنبية

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 بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية والمعلنة من البنك المركزي الأردني, يتم إثبات الارباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

3 . استثمارات عقارية في أراضي

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

	2010	2009
أراضي باسم الشركة وشركاتها التابعة	31,651,622	31,650,781
أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الادارة	943,514	943,514
أراضي باسم آخرين	2,909,120	2,983,239
	35,504,256	**35,577,534**

- تحتفظ الشركة بوكالات عدلية وإقرارات خطية لصالحها مقابل الأراضي الغير المسجلة بإسمها.
- تظهر الأراضي أعلاه بالتكلفة ولا يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة تبلغ قيمتها الدفترية 2,956,550 دينار.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية هي كما يلي:

	2010	2009
الرصيد في بداية السنة	35,577,534	15,197,900
إضافات	1,340	25,654,443
بيع إستثمارات عقارية	(74,618)	(5,274,809)
	35,504,256	**35,577,534**

4 . استثمار في شركات زميلة

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

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	اضافات (استبعادات)	الحصة من نتائج الأعمال	الحصة من التغير المتراكم	الرصيد في نهاية السنة
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية	5,824	7,500	(589)	-	12,735
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	5,824	7,500	(604)	-	12,720
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية	5,854	7,500	(590)	-	12,764
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	4,017	5,179	(402)	-	8,794
شركة جنة للإستثمارات	3,567	5,321	(456)	-	8,432
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات	1	12,500	(7,402)	(5,098)	1
شركة المكمان للإستثمارات العقارية	6,137	7,088	(561)	-	12,664
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	6,324	7,500	(603)	-	13,221
شركة أنسام للإستثمارات العقارية	969	968	(36)	-	1,901
شركة القليب للإستثمارات العقارية	1,885	2,033	(191)	-	3,727
	40,402	63,089	(11,434)	(5,098)	86,959

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

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	2,976,085	2,950,615	280	(1,179)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	2,542,120	2,516,679	281	(1,208)
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	25,530	-	281	(1,179)
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%35	10,008,628	9,983,161	388	(1,166)
شركة جنة للإستثمارات	إستثماري	%36	9,143,317	9,119,548	442	(1,287)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات	إستشارات وتدريب	%25	695,858	2,503,557	127	(29,609)
شركة المكمان للإستثمارات العقارية	إستثماري	%47	2,765,274	2,738,475	273	(1,187)
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	إستثماري	%50	2,040,299	2,013,859	266	(1,207)
شركة أنسام للإستثمارات العقارية	إستثماري	%19	4,953,828	4,944,013	119	(185)
شركة القليب للإستثمارات العقارية	إستثماري	%14	8,168,757	8,142,535	136	(1,409)
			43,319,696	**44,912,442**	**2,593**	**(39,616)**

5 . موجودات مالية متوفرة للبيع

2010	2009	
2,073,482	3,314,589	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
20,400	26,590	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
-	125,158	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية بالكلفة (داخل الأردن)
2,093,882	**3,466,337**	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,182,900 دينار كما في نهاية عام 2010.

6 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2010	2009	
173,977	173,977	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
36,068	113,791	أخرى
210,045	**287,768**	

7 . موجودات مالية للمتاجرة

إن جميع الموجودات المالية للمتاجرة تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية – الأردن، وتتضمن هذه الموجودات أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,734,000 دينار كما في نهاية عام 2010.

8 . حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ راس المال المصرح به (10,1) مليون دينار أردني مقسم الى (10,1) مليون سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم.

بلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع 9,996,082 دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الاول 2010 و 2009.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 11,244,123 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2010 و 2009 وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الأسمية للسهم البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

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

حقوق غير المسيطرين

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

9 . تسهيلات بنكية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
جاري مدين	دينار أردني	%8,75	2011	3,000,000	3,025,697
قرض	دينار أردني	%10,5	2016-2011	3,000,000	3,031,225
				6,000,000	**6,056,922**

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة.

10 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

	2010	2009
ذمم دائنة	162,557	10,482
مخصصات أخرى	118,214	118,214
أمانات مساهمين	75,122	75,424
أمانات أعضاء مجلس الإدارة	10,230	-
	366,123	**204,120**

11 . التدني 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 (39).

12 . مخصص إلتزامات محتملة

يمثل هذا البند المخصص المأخوذ بناء على قرار مجلس الإدارة خلال عام 2009 مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية بيع أراضي تخص شركة زميلة.

13 . مصاريف إدارية

	2010	2009
رواتب وأجور وملحقاتها	62,020	82,200
إستهلاكات	9,650	9,800
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	14,750	15,000
أتعاب مهنية	17,010	17,300
رسوم ورخص واشتراكات	13,790	21,132
تأمين ومصاريف سيارات	4,037	12,265
إيجارات	200	4,913
متفرقة	10,740	19,244
	132,197	**181,854**

14 . الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

	2010	2009
خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة	(3,129,961)	(4,606,871)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	9,996,082	9,996,082
	(0,313)	**(0,461)**

15 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2010:

إسم الجهة	طبيعة العلاقة	حجم التعامل	طبيعة التعامل	الرصيد القائم	
				مدين	دائن
المكمان للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	14,306	تمويل نشاطات الشركة	1,292,463	-
الظاهر للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	15,013	تمويل نشاطات الشركة	1,005,797	-
جنة للإستثمارات ذ.م.م	شركة زميلة	5,320	تمويل نشاطات الشركة	3,491,800	-
الإستثمارية المنبثقة ذ.م.م	شركة زميلة	142,500	تمويل نشاطات الشركة	123,747	-
التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	14,544	تمويل نشاطات الشركة	1,474,189	-
الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	14,544	تمويل نشاطات الشركة	1,257,221	-
بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	شركة زميلة	5,179	تمويل نشاطات الشركة	3,434,775	-
أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	4,037	تمويل نشاطات الشركة	958,601	-
القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	شركة زميلة	7,896	تمويل نشاطات الشركة	1,112,008	-
الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع	شركة شقيقة	175,207	تمويل نشاطات الشركة	-	13,723,532
واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م	شركة زميلة	14,544	تمويل نشاطات الشركة	-	13,819
تطوير العقارات م.ع	الشركة الأم	1,028,268	تمويل نشاطات الشركة	-	4,094,400
الشرق العربي للتطوير والإستثمار م.ع	شركة شقيقة	-	تمويل نشاطات الشركة	-	3,872
				14,150,601	**17,835,623**

- بلغت رواتب ومكافآت وأتعاب الإدارة التنفيذية العليا 43,274 دينار خلال عام 2010 مقابل 64,200 دينار لعام 2009.

16 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2008.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام 2009 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2010 بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

17 . القطاعات التشغيلية

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

	2010	2009
الموجودات المالية	(2,197,550)	(9,688,559)
الاستثمارات العقارية	30,382	9,136,606
	(2,167,168)	551,953

18 . قضايا مقامة ضد 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.

19 . 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 التسهيلات الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد 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 3,491,800 دينار من إجمالي رصيد الجهات ذات العلاقة المدينة كما في نهاية عام 2010 مقابل 3,495,670 دينار كما في نهاية عام 2009.

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.

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

2010	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	3,325,697	2,731,225	6,056,922
ذمم وارصدة دائنة اخرى	366,123	-	366,123
ذمم جهات ذات علاقة	-	17,835,623	17,835,623
مخصص التزامات محتملة	3,216,296	-	3,216,296
أرباح مؤجلة تخص بيع اراضي	-	2,748,556	2,748,556
	6,908,116	**23,315,404**	**30,223,520**

2009	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	3,222,742	2,686,858	5,909,600
ذمم وارصدة دائنة اخرى	204,120	-	204,120
ذمم جهات ذات علاقة	-	17,907,161	17,907,161
مخصص التزامات محتملة	3,216,296	-	3,216,296
أرباح مؤجلة	-	2,748,556	2,748,556
	6,643,158	**23,342,575**	**29,985,733**

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 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 514,592 دينار لعام 2010 مقابل 714,018 دينار لعام 2009.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

20 . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بإلتزاماتها 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:

	2010	2009
مجموع الديون	6,056,922	5,909,600
مجموع حقوق الملكية	24,963,549	27,897,484
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	**%24**	**%21**