

Fs- REAL- 29/3/2012

**شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية**  
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

**المختصون العرب**

اعضاء في حرات نورثين العالمية  
صندوق بريد: ٢٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن  
تلفون: ٥١٥١١٢٥  
فاكس: ٥١٥١١٢٤  
البريد الإلكتروني: arabprof@gtjordan.com

# شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

فهرس

صفحة

|        |                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| ٢      | - تقرير مدققي الحسابات المستقلين                                             |
| ٣      | - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١                       |
| ٤      | - بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١                    |
| ٥      | - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١             |
| ٦      | - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ |
| ٧      | - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١         |
| ٨ - ٢١ | - 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 ٢٠١١ 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 المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء 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 وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية، كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي إعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

#### 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 ٢٠١١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

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

#### فقرة تأكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة بإسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية ٣,٢٩٢,٨٤٢ دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائنت ثورنتون)



المحليون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ١٦ شباط ٢٠١٢

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١  
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠                           | ٢٠١١          | إيضاح | الموجودات                                               |
|--------------------------------|---------------|-------|---------------------------------------------------------|
| <b>الموجودات غير المتداولة</b> |               |       |                                                         |
| ٢٠,٦٤٨,١٧٠                     | ٢٠,٦٧١,٢٨٦    | ٤     | استثمارات عقارية في أراضي                               |
| ٦٢,٧٢٥                         | ٥٣,٠٧٥        |       | ممتلكات ومعدات                                          |
| ١٤,١٥٠,٦٠١                     | ١٤,١٠٦,٩٥١    | ١٦    | ذمم جهات ذات علاقة مدينة                                |
| ٨٦,٩٥٧                         | ٨٦,٥١٨        | ٥     | استثمار في شركات زميلة                                  |
| —                              | ١,١٨٨,٦٣٣     | ٦     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل |
| ٢,٠٩٣,٨٨٢                      | —             | ٧     | موجودات مالية متوفرة للبيع                              |
| ٣٧,٠٤٢,٣٣٥                     | ٣٦,١٠٦,٤٦٣    |       | <b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>                    |
| <b>الموجودات المتداولة</b>     |               |       |                                                         |
| ١١,٩٦٧,١٢٤                     | ١١,٧٥٤,٤٥٢    | ٤     | أراضي معدة للبيع                                        |
| ٢,٨٨٨,٩٦٢                      | ٣,٢٩٢,٨٤٢     | ٤     | مشاريع تحت التطوير                                      |
| ٢١٠,٠٤٧                        | ١٧٤,٧٩١       | ٨     | ذمم وأرصدة مدينة أخرى                                   |
| —                              | ٢,٠٦٠,٤١٥     | ٩     | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل        |
| ٣,٠٥٢,٠٣٦                      | —             |       | موجودات مالية للمتاجرة                                  |
| ٢٦,٥٦٥                         | ٥٨,٣٣٨        |       | النقد وما في حكمه                                       |
| ١٨,١٤٤,٧٣٤                     | ١٧,٣٤٠,٨٣٨    |       | <b>مجموع الموجودات المتداولة</b>                        |
| ٥٥,١٨٧,٠٦٩                     | ٥٣,٤٤٧,٣٠١    |       | <b>مجموع الموجودات</b>                                  |
| <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b> |               |       |                                                         |
| <b>حقوق الملكية</b>            |               |       |                                                         |
| ٩,٩٩٦,٠٨٢                      | ٩,٩٩٦,٠٨٢     | ١٠    | رأس المال المصرح به والمدفوع                            |
| ١١,٢٤٤,١٢٣                     | ٣,٩٠٤,٢٦٢     |       | علاوة إصدار                                             |
| ٣,٥١٦,٥١٣                      | ٣,٥١٦,٥١٣     |       | احتياطي إجباري                                          |
| ٦,٩٥٠,١٩٠                      | ٦,٩٥٠,١٩٠     |       | احتياطي اختياري                                         |
| ٢٥٥,٧٦٦                        | ( ٦٣٢,٢٩٤ )   |       | التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية     |
| ( ٧,٣٣٩,٨٦١ )                  | ( ١,٥٦٤,٩٩٣ ) |       | خسائر متراكمة                                           |
| ٢٤,٦٢٢,٨١٣                     | ٢٢,١٦٩,٧٦٠    |       | <b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>                         |
| ٣٤٠,٧٣٦                        | ٢٤٨,٧٩٣       |       | حقوق غير المسيطرين                                      |
| ٢٤,٩٦٣,٥٤٩                     | ٢٢,٤١٨,٥٥٣    |       | <b>مجموع حقوق الملكية</b>                               |
| <b>المطلوبات</b>               |               |       |                                                         |
| <b>المطلوبات غير المتداولة</b> |               |       |                                                         |
| ٢,٧٤٨,٥٥٦                      | ٢,٧٤٨,٥٥٦     |       | أرباح مؤجلة                                             |
| ١٧,٨٣٥,٦٢٣                     | ١٦,٨١٩,٣٧١    | ١٦    | ذمم جهات ذات علاقة دائنة                                |
| ٢,٧٣١,٢٢٥                      | ٤,٩٣٦,٨٥٨     | ١١    | تسهيلات بنكية طويلة الأجل                               |
| ٢٣,٣١٥,٤٠٤                     | ٢٤,٥٠٤,٧٨٥    |       | <b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>                    |
| <b>المطلوبات المتداولة</b>     |               |       |                                                         |
| ٣٦٦,١٢٣                        | ٢,٤٦٦,٢٨٨     | ١٢    | ذمم وأرصدة دائنة أخرى                                   |
| ٣,٢١٦,٢٩٦                      | ٣,٢١٦,٢٩٦     | ١٣    | مخصص التزامات محتملة                                    |
| ٣,٣٢٥,٦٩٧                      | ٨٤١,٣٧٩       | ١١    | تسهيلات بنكية تستحق خلال عام                            |
| ٦,٩٠٨,١١٦                      | ٦,٥٢٣,٩٦٣     |       | <b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>                        |
| ٣٠,٢٢٣,٥٢٠                     | ٣١,٠٢٨,٧٤٨    |       | <b>مجموع المطلوبات</b>                                  |
| ٥٥,١٨٧,٠٦٩                     | ٥٣,٤٤٧,٣٠١    |       | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                    |

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

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١          | إيضاح |                                                               |
|---------------|---------------|-------|---------------------------------------------------------------|
| ١٠٥,٠٠٠       | ٣٥٠,٠٠٠       |       | إيرادات بيع أراضي                                             |
| ( ٧٤,٦١٨ )    | ( ٢٥٢,٠١٨ )   |       | تكلفة بيع أراضي                                               |
| ٣٠,٣٨٢        | ٩٧,٩٨٢        |       | أرباح بيع أراضي                                               |
| —             | ( ٩٩٠,٩٤١ )   |       | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| ( ٨٦٨,٢٩٧ )   | —             |       | فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة                           |
| ( ٣٦١,١٧١ )   | ( ٢٣,٢٤٥ )    | ٥     | حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة                         |
| ( ١,٣٨٥ )     | ( ٢٠٣ )       |       | خسائر بيع موجودات مالية متحققة                                |
| ( ١,٣١٦,٤٣٤ ) | —             |       | التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع                     |
| ( ١٣٢,١٩٧ )   | ( ١٨٥,١٣٣ )   | ١٤    | مصاريف إدارية                                                 |
| ( ٥٨٠,٩٠٠ )   | ( ٥٨٩,٣٠٨ )   |       | مصاريف تمويل                                                  |
| ( ٦,٨١٥ )     | ٩,٧٠١         |       | صافي إيرادات ومصاريف أخرى                                     |
| ( ٣,٢٣٦,٨١٧ ) | ( ١,٦٨١,١٤٧ ) |       | خسارة السنة                                                   |
|               |               |       | وتعود الى:                                                    |
| ( ٣,١٢٩,٩٦١ ) | ( ١,٥٨٩,٢٠٤ ) |       | مساهمي الشركة                                                 |
| ( ١٠٦,٨٥٦ )   | ( ٩١,٩٤٣ )    |       | حقوق غير المسيطرين                                            |
| ( ٣,٢٣٦,٨١٧ ) | ( ١,٦٨١,١٤٧ ) |       | خسارة السنة                                                   |
| ( ٠,٣١٣ )     | ( ٠,١٥٩ )     | ١٥    | حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة                    |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) 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 ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١          |                                                                      |
|---------------|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| ( ٣,٢٣٦,٨١٧ ) | ( ١,٦٨١,١٤٧ ) | خسارة السنة                                                          |
|               |               | بنود الدخل الشامل الأخرى:                                            |
| —             | ( ٨٤٢,٤٢٤ )   | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل |
| ٢٨٩,٥٣٧       | —             | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع            |
| ( ٥,٠٩٨ )     | ( ٢١,٤٢٥ )    | حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة               |
| ( ٢,٩٥٢,٣٧٨ ) | ( ٢,٥٤٤,٩٩٦ ) | إجمالي الدخل الشامل للسنة                                            |
|               |               | إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:                                        |
| ( ٢,٨٤٥,٥٢٢ ) | ( ٢,٤٥٣,٠٥٣ ) | مساهمي الشركة                                                        |
| ( ١٠٦,٨٥٦ )   | ( ٩١,٩٤٣ )    | حقوق غير المسيطرين                                                   |
| ( ٢,٩٥٢,٣٧٨ ) | ( ٢,٥٤٤,٩٩٦ ) |                                                                      |

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

**شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١**  
**(بالدينار الأردني)**

| مجموع حقوق الملكية | حقوق غير المسيطرين | مجموع حقوق مساهمي الشركة | خسائر من الأمانة | التغير المترجم في القيمة الدفترية | احتياطات  |             | علاوة إصدار | رأس المال المدفوع |
|--------------------|--------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|
|                    |                    |                          |                  |                                   | إجمالي    | إجمالي      |             |                   |
| ٢٤,٩٦٣,٥٤٩         | ٣٤٠,٧٣٦            | ٢٤,٦٢٢,٨١٣               | (٧,٣٣٩,٨٦١)      | ٢٥٥,٧٦٦                           | ٦,٩٥٠,١٩٠ | ٣,٥١٦,٥١٣   | ١١,٢٤٤,١٢٣  | ٩,٩٩٦,٠٨٢         |
| (٢,٥٤٤,٩٩٦)        | (٩١,٩٤٣)           | (٢,٤٥٣,٠٥٣)              | (١,٥٨٩,٢٠٤)      | (٨٦٣,٨٤٩)                         | -         | -           | -           | -                 |
| -                  | -                  | -                        | ٢٤,٣١١           | (٢٤,٣١١)                          | -         | -           | -           | -                 |
| -                  | -                  | -                        | ٧,٣٣٩,٨٦١        | -                                 | -         | (٧,٣٣٩,٨٦١) | -           | -                 |
| ٢٢,٤١٨,٥٥٣         | ٢٤٨,٧٩٣            | ٢٢,١٦٩,٧٦٠               | (١,٥٦٤,٩٩٣)      | (٦٣٢,٢٩٤)                         | ٦,٩٥٠,١٩٠ | ٣,٥١٦,٥١٣   | ١١,٢٤٤,١٢٣  | ٩,٩٩٦,٠٨٢         |
| ٢٧,٨٩٧,٤٨٤         | ٤٢٩,١٤٩            | ٢٧,٤٦٨,٣٣٥               | (٤,٣٠٩,٩٠٠)      | (٢٨,٦٧٣)                          | ٦,٩٥٠,١٩٠ | ٣,٥١٦,٥١٣   | ١١,٢٤٤,١٢٣  | ٩,٩٩٦,٠٨٢         |
| (٢,٩٥٢,٣٧٨)        | (١٠٦,٨٥٦)          | (٢,٨٤٥,٥٣٤)              | (٢,١٢٩,٩٦١)      | ٢٨٤,٤٣٩                           | -         | -           | -           | -                 |
| ١٨,٤٤٣             | ١٨,٤٤٣             | -                        | -                | -                                 | -         | -           | -           | -                 |
| ٢٤,٩٦٣,٥٤٩         | ٣٤٠,٧٣٦            | ٢٤,٦٢٢,٨١٣               | (٧,٣٣٩,٨٦١)      | ٢٥٥,٧٦٦                           | ٦,٩٥٠,١٩٠ | ٣,٥١٦,٥١٣   | ١١,٢٤٤,١٢٣  | ٩,٩٩٦,٠٨٢         |

• لا تتضمن الخسائر المترتبة للشركة كما في نهاية عام ٢٠١١ أية أرباح تقييم غير متحققة تخضع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

ان التوضيحات المترتبة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معاً.

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١          |                                                         |
|---------------|---------------|---------------------------------------------------------|
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>               |
| ( ٣,٢٣٦,٨١٧ ) | ( ١,٦٨١,١٤٧ ) | خسارة السنة                                             |
| ٩,٦٥٠         | ٩,٦٥٠         | استهلاكات                                               |
| ٣٦١,١٧١       | ٢٣,٢٤٥        | حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة                   |
| ( ٣٠,٣٨٢ )    | ( ٩٧,٩٨٢ )    | ارباح بيع استثمارات عقارية                              |
| —             | ٩٩٠,٩٤١       | فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل           |
| ٨٦٨,٢٩٧       | —             | فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة                     |
| ١,٣١٦,٤٣٤     | —             | التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع               |
| —             | ٦٨٠           | التغير في رأس المال العامل                              |
| ( ١٢١,٣٣٠ )   | —             | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل        |
| ٧٧,٧٢٣        | ٣٥,٢٥٦        | موجودات مالية للمتاجرة                                  |
| ١٦٢,٠٠٣       | ٢,١٠٠,١٦٥     | ذمم وأرصدة مدينة أخرى                                   |
| ( ٥٩٣,٢٥١ )   | ١,٣٨٠,٨٠٨     | ذمم وأرصدة دائنة أخرى                                   |
|               |               | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>          |
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>             |
| —             | ( ٤٠٣,٨٨٠ )   | مشاريع تحت التطوير                                      |
| ١٠٣,٦٦٠       | ٢٨٧,٥٣٨       | استثمارات عقارية                                        |
| —             | ٤٩,٣٧١        | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل |
| ٢٢٠,٤٠٠       | —             | موجودات مالية متوفرة للبيع                              |
| ( ٦٣,٠٨٩ )    | —             | إستثمار في شركات زميلة                                  |
| ٢٦٠,٩٧١       | ( ٦٦,٩٧١ )    | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>        |
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>               |
| ١٤٧,٣٢٢       | ( ٢٧٨,٦٨٥ )   | تسهيلات بنكية                                           |
| ١٤٣,٣٣٦       | ( ١,٠٠٣,٣٧٩ ) | ذمم جهات ذات علاقة                                      |
| ١٨,٤٤٣        | —             | حقوق غير المسيطرين                                      |
| ٣٠٩,١٠١       | ( ١,٢٨٢,٠٦٤ ) | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>          |
| ( ٢٣,١٧٩ )    | ٣١,٧٧٣        | التغير في النقد وما في حكمه                             |
| ٤٩,٧٤٤        | ٢٦,٥٦٥        | النقد وما في حكمه في بداية السنة                        |
| ٢٦,٥٦٥        | ٥٨,٣٣٨        | النقد وما في حكمه في نهاية السنة                        |

ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معاً

**شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**  
**٣١ كانون الأول ٢٠١١**  
**(بالدينار الاردني)**

**١ . عام**

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

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

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

تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٦ شباط ٢٠١٢، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**٢ . التغيير في السياسات المحاسبية**

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية، ووفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار، وعليه لم يتم تعديل أرقام المقارنة للسنة السابقة.

وفيما يلي تصنيف وقياس الموجودات المالية حسب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩):

**موجودات مالية بالكلفة المطفأة**

- يتضمن هذا البند الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً علاوة أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.
- يتم قيد التدني في قيمة هذه الموجودات والذي يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي في بيان الدخل.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

- يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل.
- يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

- يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.
  - يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.
  - يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل.
- هذا ويبين الجدول التالي أثر التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على الحسابات ذات العلاقة:

| القيمة المسجلة                    |                                          | التصنيف                                                |                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| معيار المحاسبة الدولي<br>رقم (٣٩) | معيار التقارير المالية<br>الدولي رقم (٩) | معيار المحاسبة الدولي<br>رقم (٣٩)                      | معيار التقارير المالية الدولي<br>رقم (٩)               |
| ٣,٠٥٢,٠٣٦                         | ٣,٠٥٢,٠٣٦                                | موجودات مالية بالقيمة العادلة<br>من خلال بيان الدخل    | موجودات مالية للمتاجرة                                 |
| ٢,٠٩٣,٨٨٢                         | ٢,٠٩٣,٨٨٢                                | موجودات مالية متوفرة<br>من خلال بيان الدخل الشامل      | موجودات مالية متوفرة<br>للبيع                          |
| ٢٥٥,٧٦٦                           | ٢٥٥,٧٦٦                                  | التغير المتراكم في القيمة<br>العادلة للموجودات المالية | التغير المتراكم في القيمة<br>العادلة للموجودات المالية |
| ( ٧,٣٣٩,٨٦١ )                     | ( ٧,٣٣٩,٨٦١ )                            | الخسائر المتراكمة                                      | الخسائر المتراكمة                                      |

### ٣ . 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.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩).

#### أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

تمثل حقوق 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 لمنتجات الخرسانية محدودة المسؤولية     | ٥٠%         | استثماري     | ٧٠٠,٠٠٠   |
| شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية    | ٧٤%         | استثماري     | ٣٠,٠٠٠    |
| شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية   | ٥٨%         | استثماري     | ٣٠,٠٠٠    |
| شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية | ٦١%         | استثماري     | ٣٠,٠٠٠    |
| شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية     | ١٠٠%        | استثماري     | ١٠,٠٠٠    |
| شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية     | ١٠٠%        | استثماري     | ١٠,٠٠٠    |
| شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية   | ٥٠%         | استثماري     | ١٠,٠٠٠    |

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

### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية التي أصبحت سارية المفعول إعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ على النحو التالي:

| رقم المعيار                             | موضوع المعيار                 | موضوع التعديل                            |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) | الأدوات المالية               | قياس وتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية |
| معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)          | الافصاح عن الجهات ذات العلاقة | تعريف الجهات ذات العلاقة                 |

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١١، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير وتواريخ تطبيقها:

| رقم المعيار                              | موضوع المعيار                    | تاريخ التطبيق                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) | البيانات المالية الموحدة         | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) | العمليات المشتركة                | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) | الافصاح حول الاستثمار في الشركات | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) | قياس القيمة العادلة              | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |

### 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 والنتيقتن. 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.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

#### 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.

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### 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.

#### مشاريع تحت التطوير

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

#### 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 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 الموحّد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي 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 ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيرا 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 الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة 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 بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

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

#### مصاريف الإقتراض

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

#### الإيرادات

يتم تحقق إيرادات بيع الأراضي وفقا 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 وفقا لمبدأ الاستحقاق.

#### ضريبة الدخل

تسبب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحيانا أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبيا أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

#### العملات الأجنبية

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

#### ٤ . استثمارات عقارية في أراضي

| ٢٠١٠       | ٢٠١١       |
|------------|------------|
| ٣١,٦٥١,٦٢٢ | ٣٢,٤٢٥,٧٣٨ |
| ٢,٨٨٨,٩٦٢  | ٣,٢٩٢,٨٤٢  |
| ٩٤٣,٥١٤    | —          |
| ٢٠,١٥٨     | —          |
| ٣٥,٥٠٤,٢٥٦ | ٣٥,٧١٨,٥٨٠ |

- تظهر الأراضي أعلاه بالتكلفة ولا يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٩٥٦,٥٥٠ دينار.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية الحصول على موافقة وزير المالية قبل التصرف بالاستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

إن الحركة على الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

| ٢٠١٠       | ٢٠١١        |
|------------|-------------|
| ٣٥,٥٧٧,٥٣٤ | ٣٥,٥٠٤,٢٥٦  |
| ١,٣٤٠      | ٤٦٦,٣٤٢     |
| ( ٧٤,٦١٨ ) | ( ٢٥٢,٠١٨ ) |
| ٣٥,٥٠٤,٢٥٦ | ٣٥,٧١٨,٥٨٠  |

الرصيد في بداية السنة  
إضافات  
بيع استثمارات عقارية

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٥ . استثمار في شركات زميلة

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

| الرصيد في<br>نهاية السنة | الحصة من<br>التغير المتراكم | الحصة من نتائج<br>الأعمال | إضافات | الرصيد في<br>بداية السنة | اسم الشركة                              |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------|--------------------------|-----------------------------------------|
| ١٢,٥٧٢                   | —                           | ( ١٦١ )                   | —      | ١٢,٧٣٣                   | شركة التلة للمشاريع الإستثمارية         |
| ١٢,٧٢٠                   | —                           | —                         | —      | ١٢,٧٢٠                   | شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية         |
| ١٢,٧٥٠                   | —                           | ( ١٤ )                    | —      | ١٢,٧٦٤                   | شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية    |
| ٨,٧٩٤                    | —                           | —                         | —      | ٨,٧٩٤                    | شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية |
| ٨,٣٤١                    | —                           | ( ٨٩ )                    | —      | ٨,٤٣٠                    | شركة جنة للإستثمارات                    |
| ١                        | ( ٢١,٤٢٥ )                  | ( ٩,٣٥٢ )                 | ٣٠,٧٧٧ | ١                        | الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات  |
| ١٢,٦٦٤                   | —                           | —                         | —      | ١٢,٦٦٤                   | شركة المكان للإستثمارات العقارية        |
| ١٣,٢٢١                   | —                           | —                         | —      | ١٣,٢٢١                   | شركة الظاهر للإستثمارات العقارية        |
| ١,٩٠٢                    | —                           | —                         | —      | ١,٩٠٢                    | شركة أنسام للإستثمارات العقارية         |
| ٣,٥٥٣                    | —                           | ( ١٧٥ )                   | —      | ٣,٧٢٨                    | شركة القلب للإستثمارات العقارية         |
| ٨٦,٥١٨                   | ( ٢١,٤٢٥ )                  | ( ٩,٧٩١ )                 | ٣٠,٧٧٧ | ٨٦,٩٥٧                   |                                         |

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        | %٥٠          | ٢,٩٧٨,٠٦٤  | ٢,٩٥٢,٩١٧  | —         | ( ٣٢٣ )       |
| شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية         | إستثماري        | %٥٠          | ٢,٥٤٢,١٢٠  | ٢,٥١٦,٦٧٩  | —         | —             |
| شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية    | إستثماري        | %٥٠          | ٢٥,٥٠١     | —          | —         | ( ٢٩ )        |
| شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية | إستثماري        | %٣٥          | ١٠,٠٠٨,٦٢٨ | ٩,٩٨٣,١٦١  | —         | —             |
| شركة جنة للإستثمارات                    | إستثماري        | %٣٦          | ٩,١٤٣,٧٢٦  | ٩,١٢٠,٢٢٨  | ٤٢٠       | ( ٢٧١ )       |
| الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات  | إستشارات وتدريب | %٢٥          | ٥٢٣,٠٤٤    | ٢,٤٠٤,٥٥٦  | —         | ( ٢٤,١٠٨ )    |
| شركة المكان للإستثمارات العقارية        | إستثماري        | %٤٧          | ٢,٧٦٥,٢٢٠  | ٢,٧٣٨,٤٢١  | —         | —             |
| شركة الظاهر للإستثمارات العقارية        | إستثماري        | %٥٠          | ٢,٠٤٠,٢٩٩  | ٢,٠١٣,٨٥٩  | —         | —             |
| شركة أنسام للإستثمارات العقارية         | إستثماري        | %١٩          | ٤,٩٥٣,٨٢٨  | ٤,٩٤٤,٠١٣  | —         | —             |
| شركة القلب للإستثمارات العقارية         | إستثماري        | %١٤          | ٨,١٦٨,٧٥٧  | ٨,١٤٢,٥٣٥  | —         | —             |
|                                         |                 |              | ٤٣,١٤٩,١٨٧ | ٤٤,٨١٦,٣٦٩ | ٤٢٠       | ( ٢٤,٧٣١ )    |

٦ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

| ٢٠١٠ | ٢٠١١      |                                                               |
|------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| —    | ١,١٦٨,٤١٣ | أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن) |
| —    | ٢٠,٢٢٠    | أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن) |
| —    | ١,١٨٨,٦٣٣ |                                                               |

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة ٦٥٨,٠٠٠ دينار كما في نهاية عام ٢٠١١.

٧ . موجودات مالية متوفرة للبيع

| ٢٠١٠      | ٢٠١١ |                                                               |
|-----------|------|---------------------------------------------------------------|
| ٢,٠٧٣,٤٨٢ | —    | أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن) |
| ٢٠,٤٠٠    | —    | أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن) |
| ٢,٠٩٣,٨٨٢ | —    |                                                               |

تتضمن الموجودات المالية لعام ٢٠١٠ أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة ١,١٨٢,٩٠٠ دينار.

٨ . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

| ٢٠١٠    | ٢٠١١    |                         |
|---------|---------|-------------------------|
| ١٧٣,٩٧٧ | ١٧٣,٩٧٧ | ذمم مدينة تخص بيع أراضي |
| ٣٦,٠٧٠  | ٨١٤     | أخرى                    |
| ٢١٠,٠٤٧ | ١٧٤,٧٩١ |                         |

٩ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات لعام ٢٠١١ أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة ١,٠٧١,٠٠٠ دينار.

#### ١٠. حقوق الملكية

##### رأس المال

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٩,٩٩٦,٠٨٢ دينار أردني / سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠.

إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة في رصيد احتياطي علاوة الإصدار وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١١ على إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام ٢٠١٠ في رصيد احتياطي علاوة الإصدار.

##### علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٣,٩٠٤,٢٦٢ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مقابل ١١,٢٤٤,١٢٣ لعام ٢٠١٠، 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 غير المسيطرين

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

#### ١١. تسهيلات بنكية

| نوع<br>التسهيلات | العملة      | سعر<br>الفائدة | تاريخ<br>الاستحقاق | سقف التسهيلات | الرصيد<br>القائم |
|------------------|-------------|----------------|--------------------|---------------|------------------|
| قرض              | دينار أردني | ٨,٧٥%          | ٢٠١٢ - ٢٠١٦        | ٣,٠٠٠,٠٠٠     | ٣,٠٤٤,٢٦٧        |
| قرض              | دينار أردني | ١٠,٥%          | ٢٠١٢ - ٢٠١٦        | ٣,٠٠٠,٠٠٠     | ٢,٧٣٣,٩٧٠        |
|                  |             |                |                    | ٦,٠٠٠,٠٠٠     | ٥,٧٧٨,٢٣٧        |

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة ٤,٦٨٥,٥٥٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١.

١٢ . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠١٠    | ٢٠١١      |                                     |
|---------|-----------|-------------------------------------|
| —       | ١,٧٣٠,٠٠٠ | دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي * |
| ١٦٢,٥٥٧ | ٥٠١,٤٧٠   | ذمم دائنة                           |
| ١١٨,٢١٤ | ١١٨,٢١٤   | مخصصات أخرى                         |
| ٧٥,١٢٢  | ٧٣,٥٩٢    | أمانات مساهمين                      |
| ١٠,٢٣٠  | ٤٣,٠١٢    | أمانات أعضاء مجلس الإدارة           |
| ٣٦٦,١٢٣ | ٢,٤٦٦,٢٨٨ |                                     |

\* يتضمن هذا البند مبلغ (١,٦٨٠,٠٠٠) دينار يمثل دفعة مقدمة على حساب بيع مشروع الزيتونة.

١٣ . مخصص التزامات محتملة

قرر مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٠٩ أخذ مخصص مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي تخص شركة زميلة، علماً أنه قد صدر حكم أولي لصالح الشركة وتم استئنافه من قبل المدعي. هذا وفي رأي إدارة الشركة والمستشار القانوني لها أن المخصص المأخوذ لهذه القضية كاف لمواجهة أية خسائر مستقبلية محتملة.

١٤ . مصاريف إدارية

| ٢٠١٠    | ٢٠١١    |                           |
|---------|---------|---------------------------|
| ٦٢,٠٢٠  | ٨٥,٢٦٣  | رواتب وأجور وملحقاتها     |
| ١٧,٠١٠  | ٣٩,٥٢٠  | أتعاب مهنية               |
| ١٣,٧٩٠  | ٢٤,٣١٢  | رسوم ورخص واشتراكات       |
| ١٤,٧٥٠  | ١٥,٠٠٠  | تنقلات أعضاء مجلس الإدارة |
| ٩,٦٥٠   | ٩,٦٥٠   | إستهلاكات                 |
| ٢٠٠     | ٣,٠٠٠   | إيجارات                   |
| ١٤,٧٧٧  | ٨,٣٨٨   | متفرقة                    |
| ١٣٢,١٩٧ | ١٨٥,١٣٣ |                           |

١٥ . الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

| ٢٠١٠        | ٢٠١١        |                                    |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| (٣,١٢٩,٩٦١) | (١,٥٨٩,٢٠٤) | خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة |
| ٩,٩٩٦,٠٨٢   | ٩,٩٩٦,٠٨٢   | المتوسط المرجح لعدد الأسهم         |
| ( ٠,٣١٣)    | ( ٠,١٥٩)    |                                    |

#### ١٦ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١١:

| الرصيد القائم | طبيعة التعامل | حجم التعامل | طبيعة العلاقة | إسم الجهة                                |
|---------------|---------------|-------------|---------------|------------------------------------------|
| مدین          | دائن          |             |               |                                          |
| ١,٢٩٢,٤٦٣     | —             | —           | شركة زميلة    | المكان للإستثمارات ذ.م.م                 |
| ١,٠٠٥,٧٩٧     | —             | —           | شركة زميلة    | الظاهر للإستثمارات ذ.م.م                 |
| ٣,٤٩٢,٣٨٠     | —             | ٥٨٠         | شركة زميلة    | جنة للإستثمارات ذ.م.م                    |
| ٧٩,٥١٦        | —             | ٣٠,٧٧٧      | شركة زميلة    | الإستثمارية المنيقة ذ.م.م                |
| ١,٤٧٤,١٨٩     | —             | —           | شركة زميلة    | الثلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م         |
| ١,٢٥٧,٢٢١     | —             | —           | شركة زميلة    | الطلعة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م        |
| ٣,٤٣٤,٧٧٦     | —             | —           | شركة زميلة    | بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م |
| ٩٥٨,٦٠١       | —             | —           | شركة زميلة    | أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م         |
| ١,١١٢,٠٠٨     | —             | —           | شركة زميلة    | القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م         |
| ١٢,٧٠٨,١٩٧    | —             | ١,٠١٥,٣٣٥   | شركة شقيقة    | الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع     |
| ١٣,٨١٩        | —             | —           | شركة زميلة    | واجهة عمان للمشاريع ذ.م.م                |
| ٤,٠٩٧,٣٥٥     | —             | ٢,٩٥٥       | الشركة الأم   | تطوير العقارات م.ع                       |
| ١٦,٨١٩,٣٧١    | ١٤,١٠٦,٩٥١    |             |               |                                          |

بلغت رواتب ومكافآت وأتعاب الإدارة التنفيذية العليا ٤٦,٦٢٠ دينار خلال عام ٢٠١١ مقابل ٤٣,٢٧٤ دينار لعام ٢٠١٠.

#### ١٧ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١١ بسبب زيادة المنصاري من الإيرادات الخاضعة للضريبة.

#### ١٨ . القطاعات التشغيلية

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

| ٢٠١٠          | ٢٠١١          |                      |
|---------------|---------------|----------------------|
| ( ٢,١٩٧,٥٥٠ ) | ( ١,٠١٤,٣٨٩ ) | الموجودات المالية    |
| ٣٠,٣٨٢        | ٩٧,٩٨٢        | الاستثمارات العقارية |

#### ١٩ . 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 سوف 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 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 ١٧٣,٩٧٧ دينار من إجمالي الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠١١ مقابل ١٧٣,٩٧٧ دينار كما في نهاية عام ٢٠١٠.

### 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 وتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والموجودات المالية القابلة للتداول.

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

| ٢٠١١                  | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع    |
|-----------------------|------------|-------------|------------|
| تسهيلات بنكية         | ٨٤١,٣٧٩    | ٤,٩٣٦,٨٥٨   | ٥,٧٧٨,٢٣٧  |
| ذمم وارصدة دائنة أخرى | ٢,٤٦٦,٢٨٨  | —           | ٢,٤٦٦,٢٨٨  |
| ذمم جهات ذات علاقة    | —          | ١٦,٨١٩,٣٧١  | ١٦,٨١٩,٣٧١ |
| مخصص التزامات محتملة  | ٣,٢١٦,٢٩٦  | —           | ٣,٢١٦,٢٩٦  |
| أرباح مؤجلة           | —          | ٢,٧٤٨,٥٥٦   | ٢,٧٤٨,٥٥٦  |
|                       | ٦,٥٢٣,٩٦٣  | ٢٤,٥٠٤,٧٨٥  | ٣١,٠٢٨,٧٤٨ |
| ٢٠١٠                  | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع    |
| تسهيلات بنكية         | ٣,٣٢٥,٦٩٧  | ٢,٧٣١,٢٢٥   | ٦,٠٥٦,٩٢٢  |
| ذمم وارصدة دائنة أخرى | ٣٦٦,١٢٣    | —           | ٣٦٦,١٢٣    |
| ذمم جهات ذات علاقة    | —          | ١٧,٨٣٥,٦٢٣  | ١٧,٨٣٥,٦٢٣ |
| مخصص التزامات محتملة  | ٣,٢١٦,٢٩٦  | —           | ٣,٢١٦,٢٩٦  |
| أرباح مؤجلة           | —          | ٢,٧٤٨,٥٥٦   | ٢,٧٤٨,٥٥٦  |
|                       | ٦,٩٠٨,١١٦  | ٢٣,٣١٥,٤٠٤  | ٣٠,٢٢٣,٥٢٠ |

#### 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 ٣٢٤,٩٠٥ دينار لعام ٢٠١١ مقابل ٥١٤,٥٩٢ دينار لعام ٢٠١٠.

#### 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.

#### 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:

| ٢٠١٠       | ٢٠١١       |
|------------|------------|
| ٦,٠٥٦,٩٢٢  | ٥,٧٧٨,٢٣٧  |
| ٢٤,٩٦٣,٥٤٩ | ٢٢,٤١٨,٥٥٣ |
| %٢٤        | %٢٦        |

مجموع الديون  
مجموع حقوق الملكية  
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية