



ArabEast Investment for **Real Estate**
الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة

تقرير مجلس الإدارة السنوي الثامن والبيانات المالية
وتقرير مدققي الحسابات عن السنة المنتهية في 2011/12/31

2011

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة

مجلس الادارة

شركة العلا لادارة اصول الاستثمار ذ.م.م

رئيس مجلس الادارة

1. ويمثلها السيد / نايل محمد حمد الزعبي

نائب رئيس مجلس الادارة

2. ويمثلها السيد / معن علي محمد السحيمات

عضو

3. ويمثلها السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض

عضو

شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع

ويمثلها السيد / سالم دياب حسن نصار

عضو

شركة تطوير العقارات م.ع

ويمثلها / معالي السيد سالم احمد جميل الخزاعة

مدققو الحسابات

السادة / المهنيون العرب - مستشارون ومحاسبون قانونيون

(اعضاء في جرائنت ثورنتون)

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

يسرني أن أرحب بكم جميعاً في هذا الاجتماع السنوي العادي الثامن للهيئة العامة للشركة، لأقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن نتائج أعمال ونشاطات الشركة عن السنة المنتهية في 2011/12/31 وخططها المستقبلية للعام 2012. 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 ، كما وأن ما نسبته (59%) من الخسائر الظاهرة في بيان الدخل لعام 2011 تمثل خسائر غير متحققة نتجت عن انخفاض القيمة السوقية لمحفظه الاستثمارات المالية للشركة والتي تتكون من استثمارات في الأسهم في بورصة عمان .

أيها السادة والسيدات:

لقد عمل مجلس الإدارة على إدارة هذه الاستثمارات بأفضل السبل المتاحة وذلك بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمتها وعلاقتها من ناحية ، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة للظروف المالية والسياسية المحيطة بها والتي نتجت عن الأزمات التي تحيط بنا والربيع العربي والآثار التي نجمت عنها على الاقتصاد الأردني . كما ان الشركة استطاعت تخفيض معدل المديونية بنسبة بلغت 5% وإعادة هكلية التمويل في الشركة وبيع جزء من المحفظة العقارية لمواجهة الالتزامات والمحافظة على توفر السيولة لاستمرارية اعمال ونشاطات الشركة وبما أن الشركة تعتمد على الاستثمارات العقارية كنشاط رئيسي لها وبما أنها تمتلك محفظة عقارية متميزة فسوف يتم وضع دراسة تهدف إلى إعادة تصنيف المحفظة العقارية بما يتلائم مع معطيات السوق العقاري وبما يتمشى مع فرص العرض والطلب المتاحة في السوق.

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

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

رئيس مجلس الإدارة
نايل الزعبي

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي الثامن والبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في تاريخ 31 كانون اول 2011 .

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيسي : الاستثمار والتطوير العقاري والاستثمارات 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 المسمرة) والإعداد للمباشرة في تنفيذ مشاريع التنمية العقارية على اختلاف أنواعها وأشكالها سواء لحسابها أو لحساب الغير .
- ❖ استثمار وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والسياحية .
- ❖ إقامة المشاريع الإسكانية والسياحية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة اللوجوه الممكنة .
- ❖ إدارة العقارات والمشاريع العقارية والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية .
- ❖ شراء وتملك واستئجار الأراضي واستصلاحها وتطويرها وفرزها من أجل بيعها و/أو استثمارها للأغراض المختلفة (زراعة ، صناعة ، بناء ، خدمات الخ) .
- ❖ أن تستثمر وتنصرف بأموالها المنقولة وغير المنقولة التي لا تحتاج إليها في الحال وبالكيفية التي تقررها من حين لآخر بما في ذلك استثمار أموالها في الأسهم والسندات والأوراق المالية .
- ❖ ممارسة أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين فيها :

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - شارع وصفي للتل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الخامس ولا يوجد لها فروع داخل المملكة او خارجها . وعدد موظفي الشركة هو 3 موظفين .

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما هو بتاريخ 2011/12/31 مبلغ (39,107,221) دينار ومن ضمنها إستثمارات عقارية بمبلغ (35,718,580) دينار، وايضاً استثمار في الأسهم قصيرة الأجل وطويلة الأجل بمبلغ (3,249,048) دينار ، وايضاً استثمار في شركة حليفة بمبلغ (86,518) دينار ، وايضاً موجودات ثابتة صالحي قيمتها الدفترية بعد الاستهلاك (53,075) دينار .

2- الشركات التابعة والشركات الحليفة:

أ - الشركات التابعة للشركة :

* الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م :

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

* شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة دارة عمان للمشاريع الاستشارية ذ.م.م

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

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

ب- الشركات الحليفة للشركة :

* الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م

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

* شركة التلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

* شركة الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

* شركة واجهة عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

* شركة باتوراما عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م

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

* شركة المكمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة الظاهر للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة القلبب للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة انصام للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

* شركة جنة للاستثمارات ذ.م.م :

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

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

رقم	الاسم	المنصب	الشهادات العلمية	العضوية الحالية في مجالس إدارة الشركات الأخرى
1	السيد / نائل محمد حمزة الزعبي مواليد عام 1947 م. عضو اعتباراً من 2010/08/05 ممثل شركة الملا لأدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	بكالوريوس اقتصاد (1971)	نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
2	السيد / معن علي محمد السحيات مواليد عام 1966 م. عضو اعتباراً من 2008/04/30 ممثل شركة الملا لأدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	نائب الرئيس	بكالوريوس رياضيات (1991)	رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات عضو مجلس إدارة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية نائب رئيس مجلس إدارة شركة المهينة للاستثمارات العقارية والإسكان
3	السيد/ سالم دياب حسن نصار مواليد عام 1947 م . عضو اعتباراً من 2010/08/30 ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.م.ع	عضو ومدير تنفيذي	بكالوريوس محاسبة (1971)	عضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض مواليد عام 1968 م. عضو اعتباراً من 2008/04/30 ممثل شركة الملا لأدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	عضو	بكالوريوس علوم حاسوب (2005)	عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية م.م.ع
5	معالي السيد / سالم احمد جميل الخزاطة مواليد عام 1963 م. عضو اعتباراً 2010/02/15 ممثل شركة تطوير العقارات م.م.ع	عضو	بكالوريوس حقوق (1985)	رئيس مجلس إدارة بنك الأردن دبي الإسلامي لغاية 2011/10/22 عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات

الخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة :

رقم	الاسم	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	الميد / نايل محمد حمد الزعبي	1998 - 1990 عضو مجلس إدارة بنك المؤسسة العربية المصرفية 2007 - 1999 مساعد مدير عام بنك الاسكان للتجارة والتمويل 2004 - 2000 عضو هيئة منبرين في شركة الاردنية لريادة 2005 - 2000 عضو مجلس ادارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية 2006 - 2000 عضو مجلس ادارة في شركة الخزف الاردنية 2007 - 2003 عضو مجلس ادارة بنك الاسكان / الجزائر 2010 حتى الان رئيس هيئة المديرين لشركة النخبة للخدمات المالية
2	الميد / من علي محمد السحيمات	1995 - 1991 مدير عام شركة المأمونية للاستثمارات ولتجارة 1996 - 1995 مساعد مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2001 - 1996 عضو مجلس ادارة ومدير عام شركة بنكو الاردن/المجموعة الاولى للاتصالات (سابقاً) 2001 حتى الان مدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2008 - 2005 نائب رئيس مجلس ادارة شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
3	الميد/ سالم دياب حسن نصار	1990 - 1981 مدير مالي واداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات / الكويت 1995 - 1990 تجارة حرة / الاردن 2010 - 1995 مدير مالي / شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 2007 - 2005 عضو هيئة منبرين في شركة اسيا للوساطة المالية 2009 - 2008 عضو مجلس ادارة شركة تطوير العقارات م.ع 2010 حتى الان المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية في شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
4	معالي الميد / سالم احمد جمول الخراطة	1999 - 1988 محامي 2003 - 1999 مراقب عام الشركات 2005 - 2003 رئيس ديوان المحاسبة 2007 - 2005 وزير تطوير القطاع العام و وزير الصناعة والتجارة 2008 - 2008 رئيس ديوان المظالم 2009 - 2008 وزير الدولة للشؤون القانونية 2011- 2010 رئيس مجلس ادارة بنك الأردن دبي الإسلامي م.ع لغاية 2011/10/22 2010 حتى الان عضو مجلس إدارة سابق في مؤسسة ضمان الودائع عضو مجلس إدارة سابق في هيئة التأمين عضو مجلس إدارة سابق في شركة الكهرباء الوطنية
5	الميد / منتر نعمان فايز ابو عوض	1996 - 1992 رئيس قسم المساهمين في شركة لدخان والسجائر الدولية م.ع 1999 - 1996 محاسب في شركة تطوير العقارات م.ع 2006 - 1999 رئيس قسم الشؤون المالية والادارية بشركة تطوير العقارات م.ع 2010 - 2006 مساعد للمدير العام للشؤون المالية والادارية في شركة تطوير العقارات م.ع 2011 - 2010 المدير العام بالاذنية في شركة تطوير العقارات م.ع 2011 حتى الان نائب المدير العام للشؤون المالية والادارية / المدير المالي والاداري في شركة تطوير العقارات م.ع

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

رقم	الاسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات العملية وأماكن العمل
1	الميد/ سالم دياب حسن نصار موليد عام 1947 م تاريخ التعيين 2010/04/08 م	المدير التنفيذي للشؤون المالية والادارية و عضو مجلس ادارة	بكالوريوس محاسبة (1971)	مدير مالي وإداري / مؤسسة متوكيف للمقاولات/ الكويت تجارة حرة / الاردن مدير مالي / شركة للشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية عضو هيئة مديرين في شركة اسيا للوساطة المالية عضو مجلس ادارة شركة للشرق 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 2011/12/31	النسبة	عدد الاسهم 2010/12/31	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	315,380	%3.15

5 - الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

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

6 - درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً:

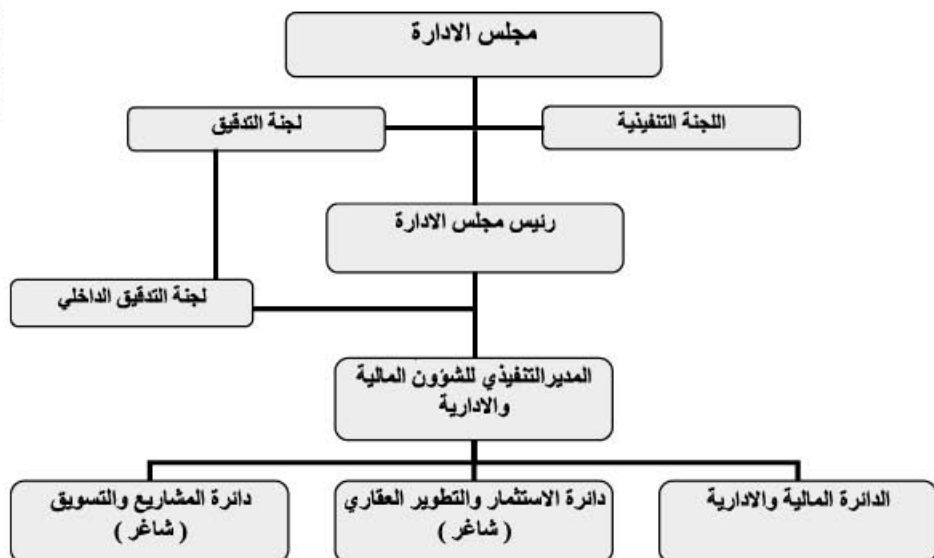
لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من اجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 .



الهيكل التنظيمي للشركات التابعة :



ب - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

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

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة والشركات التابعة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2011 .

10- المخاطر التي تتعرض الشركة لها:

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

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية :

تمكنت الشركة من الاستمرار في عملها وتأدية جميع لالتزاماتها الداخلية والخارجية مع الاحتفاظ بمعظم استثماراتها وعدم اللجوء إلى تسهيل استثماراتها إلا بالحد الأدنى الذي يمكنها من مواجهة لالتزاماتها ضمن سوق غير نشط ويعاني من شح كبير في الطلب وايضا تمكنت من دفع جزء من القروض بعد جدولتها وتخفيض معدل المديونية . وتمكنت الشركة من تخفيض خسائرها حيث ان معظم خسائر العام الحالي ناتجة عن إعادة تقييم الموجودات المالية .

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

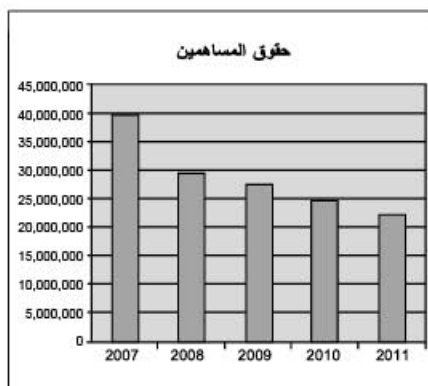
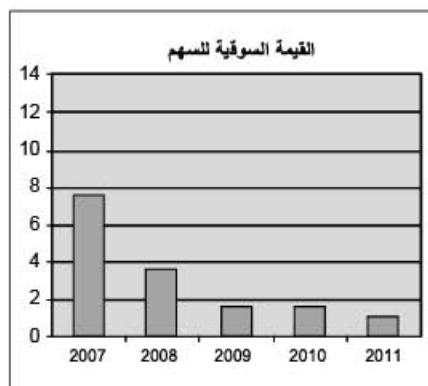
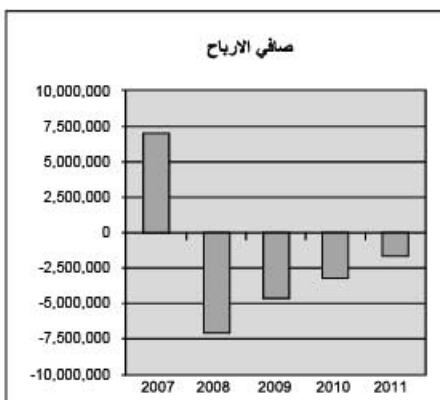
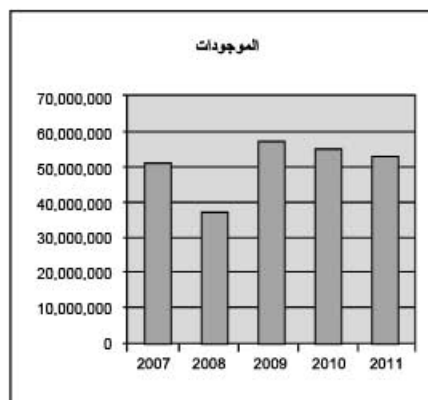
لا يوجد اي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

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

للسنوات الخمس الماضية:

2007	2008	2009	2010	2011	البيان
6,930,500	(6,938,041)	(4,606,871)	(3,129,961)	(1,589,204)	صافي الارباح او (الخسائر)
-----	-----	-----	-----	-----	الارباح الموزعة
-----	-----	-----	-----	-----	نسبة الارباح الموزعة
50,980,427	37,863,803	57,883,217	55,187,069	53,447,301	الموجودات
39,694,663	29,588,971	27,468,335	24,622,813	22,169,760	صافي حقوق المساهمين
11.50	3.71	1.62	1.50	1.10	سعر اغلاق السهم *

* 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 (1,589,204) دينار ونعرض فيما يلي تحليلًا للمركز المالي ونتائج اعمال الشركة .

2007	2008	2009	2010	2011	البيان
11.50	3.71	1.62	1.50	1.10	القيمة السوقية كما في نهاية السنة
0.693	-0.694	-0.461	-0.313	-0.159	عائد السهم الواحد/ دينار
0.060	-0.187	-0.285	-0.209	-0.140	عائد الارباح لسعر السهم
3.97	2.96	2.75	2.46	2.22	القيمة الدفترية للسهم / دينار
2.90	1.25	0.59	0.61	0.50	القيمة السوقية الى القيمة الدفترية
114,955	37,085	16,194	14,994	10,995	اجمالي القيمة السوقية (ب الألف) دينار
0.8	0.71	0.21	0.10	0.03	تداول السهم / مرة
13.59	-18.32	-7.96	-5.67	-3	العائد على الموجودات %
17.46	-23.45	-16.77	-12.71	-7	العائد على حقوق المساهمين %
4.83	-25.46	-7.17	-10.36	-2.11	نسبة التغير في حقوق المساهمين %

15- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

1. العمل على تسويق وبيع الموجودات العقارية المعدة للبيع بشكل يضمن توفير سيولة نقدية كافية للشركة .
2. العمل على إدارة التدفق النقدي للشركة و وضع الأولوية لمواجهة التزامات الشركة 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 الاندماج القانوني وتحديد مصلحة الشركة في هذه الخيارات .

16 - تعاب التدقيق للشركة الأم والشركات التابعة عام 2011:

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	580
4	شركة دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
5	شركة الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
6	شركة الاقصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
7	شركة اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	580
8	شركة دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	580
	المجموع	13.630

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

الرقم	اسم العضو	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2011/12/31	عدد الاسهم 2010/12/31
1	شركة العملا 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 لشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع يمثلها السيد/ سالم دياب نصار	عضو	الاردنية الفلسطينية	315,380	315,380
5	شركة تطوير العقارات م.ع يمثلها معالي السيد / سالم أحمد الخزاولة	عضو	الاردنية الاردنية	532,619	532,619

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة .

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

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم 2011/12/31	عدد الاسهم 2010/12/31
السيد / سالم دياب حسن نصار	المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية	الفلسطينية	-----	-----

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

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

الرقم	الاسم	المنصب / الصلة	الجنسية	عدد الاسهم 2011/12/31	عدد الاسهم 2010/12/31
1	معن علي محمد السحيمات	نائب الرئيس	الأردنية	532	532
	رائيا شحاده بدوي البيطار	زوجة نائب الرئيس	الأردنية	1,664	1,664
	علي معن علي السحيمات	ابن نائب الرئيس	الأردنية	1,248	1,248
	جنته معن علي السحيمات	ابنة نائب الرئيس	الأردنية	1,248	1,248
	نور معن علي السحيمات	ابنة نائب الرئيس	الأردنية	1,248	1,248

* لا يوجد شركات مسيطرة عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا .

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

الرقم	الاسم	المنصب	بدل التنقلات	مكافاه عن عام 2011	مكافاه عن عام 2010	اجمالي المزايا السوية
1	السيد / نايل محمد حمد الزعبي	رئيس المجلس	3,000	30,000	12,500	45,500
2	السيد / معن علي محمد السحيمات	نائب الرئيس	3,000			3,000
3	معالي السيد / سالم أحمد جميل الخزاعلة	عضو	3,000			3,000
4	السيد / منذر نعمان فايز ابو عوض	عضو	3,000			3,000
5	السيد / سالم دياب حسن نصار	عضو	3,000			3,000

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها اشخاص الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	راتب سنوي اجمالي	امانة سر مجلس إدارة	اجمالي المزايا السوية
1	السيد / سالم دياب حسن نصار	المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية	12,420	4,200	16,620

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 الإدارة 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
	مدن	دائن		
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	17,396	182,693	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	21,122	0	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	1,069	0	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
الافصح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	840,000	1,680,000	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	38,250	17,070	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
دغوليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	8	0	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
دارة عمان للمشاريع الاسكانية ذ.م.م	1,450	0	شركة تابعة	تمويل نشاطات الشركة
جته للاستثمارات ذ.م.م	580	0	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الاستثمارية المنبقة الاستشارات والتدريب ذ.م.م	0	30,777	شركة حليفة	تمويل نشاطات الشركة
الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع	3,946	8,897	عضو مجلس إدارة	تمويل نشاطات الشركة
تطوير العقارات م.ع	200,738	203,342	عضو مجلس إدارة	تمويل نشاطات الشركة
الإجمالي	1,124,559	2,122,779		

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 2011 (9) اجتماعات .

إقرارات مجلس الإدارة :

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

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

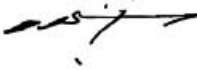
رئيس مجلس الإدارة

السيد نايل محمد الزعبي



عضو

السيد سالم أحمد الخزاعة



نائب رئيس مجلس الإدارة

معن علي السحيماني



عضو

منذر نعمان ابو عوض



عضو

سالم دياب نصار



نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2011

رئيس مجلس الإدارة

السيد نايل محمد الزعبي



المدير التنفيذي للشؤون المالية والإدارية

سالم دياب نصار



قواعد الحوكمة :

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الأكرامية (العامة والأمره) وبجميع البنود الأرشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان ، وتم اعداد واعتماد نظام لحوكمة للشركات في الشركة.

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 2011 وخطتها المستقبلية لعام 2012 .
 - 3- تقرير مدققي حسابات الشركة عن البيانات المالية الموحدة لعام 2011 .
 - 4- الميزانية السنوية وحساب الارباح والخسائر كما في 2011/12/31 .
 - 5- انتخاب مجلس ادارة جديد لانتهاء ولايته .
 - 6- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2012 وتحديد بدل اتعابهم أو تفويض مجلس الادارة بتحديد ها .
 - 7- ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في 2011/12/31 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 2011
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

21	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
22	- بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2011
23	- بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
24	- بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
25	- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
26	- بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
40-27	- إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



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 للاستثمارات العقارية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2011 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 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 إيداع 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 بيّنات 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 اختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إيداع رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة، تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السجلات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها، وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإيداع 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 للاستثمارات العقارية المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2011 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تتحقق الشركة بقبول 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 توكيدية

تتضمن البيانات المالية الموحدة المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية 3,292,842 دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.

أسمن سمارة (إجازة 481)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائث ثورنتون)

عمان في 16 شباط 2012



المحليون العرب

مستشارين ومحاسبين قانونيين

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	2011	2010
الموجودات غير المتداولة			
استثمارات عقارية في أراضي	4	20,671,286	20,648,170
ممتلكات ومعدات		53,075	62,725
ذمم جهات ذات علاقة مدينة	16	14,106,951	14,150,601
استثمار في شركات زميلة	5	86,518	86,957
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	6	1,188,633	—
موجودات مالية متوفرة للبيع	7	—	2,093,882
مجموع الموجودات غير المتداولة		36,106,463	37,042,335
الموجودات المتداولة			
أراضي معدة للبيع	4	11,754,452	11,967,124
مشاريع تحت التطوير	4	3,292,842	2,888,962
ذمم وأرصدة مدينة أخرى	8	174,791	210,047
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	9	2,060,415	—
موجودات مالية للمتاجرة		58,338	3,052,036
النقد وما في حكمه		26,565	26,565
مجموع الموجودات المتداولة		17,340,838	18,144,734
مجموع الموجودات		53,447,301	55,187,069
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية	10		
رأس المال المصرح به والمنفوع		9,996,082	9,996,082
علاوة إصدار		3,904,262	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		(632,294)	255,766
خسائر متركمة		(1,564,993)	(7,339,861)
مجموع حقوق مساهمي الشركة		22,169,760	24,622,813
حقوق غير المسيطرين		248,793	340,736
مجموع حقوق الملكية		22,418,553	24,963,549
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
أرباح مؤجلة		2,748,556	2,748,556
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	16	16,819,371	17,835,623
تسهيلات بنكية طويلة الأجل	11	4,936,858	2,731,225
مجموع المطلوبات غير المتداولة		24,504,785	23,315,404
المطلوبات المتداولة			
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	12	2,466,288	366,123
مخصص التزامات محتملة	13	3,216,296	3,216,296
تسهيلات بنكية تستحق خلال عام	11	841,379	3,325,697
مجموع المطلوبات المتداولة		6,523,963	6,908,116
مجموع المطلوبات		31,028,748	30,223,520
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		53,447,301	55,187,069

"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 الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

2010	2011	إيضاح
105,000	350,000	إيرادات بيع أراضي
(74,618)	(252,018)	تكلفة بيع أراضي
30,382	97,982	أرباح بيع أراضي
—	(990,941)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(868,297)	—	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة
(361,171)	(23,245)	5 حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,385)	(203)	خسائر بيع موجودات مالية متحققة
(1,316,434)	—	التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
(132,197)	(185,133)	14 مصاريف إدارية
(580,900)	(589,308)	مصاريف تمويل
(6,815)	9,701	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(3,236,817)	(1,681,147)	خسارة السنة
وتعود إلى:		
(3,129,961)	(1,589,204)	مساهمي الشركة
(106,856)	(91,943)	حقوق غير المسيطرين
(3,236,817)	(1,681,147)	خسارة السنة
(0,313)	(0,159)	15 حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

"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 الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

2010	2011	
(3,236,817)	(1,681,147)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
—	(842,424)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
289,537	—	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع
(5,098)	(21,425)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
(2,952,378)	(2,544,996)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(2,845,522)	(2,453,053)	مساهمي الشركة
(106,856)	(91,943)	حقوق غير المسيطرين
(2,952,378)	(2,544,996)	

"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 الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق المساهمين	غير المساهمين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر مترتبة *	تغير التكلفة في القيمة	تخطيطات		رأس المال المدفوع
						تقديري	إجمالي	
24,963,549	340,736		24,622,813	(7,339,861)	255,766	6,950,190	3,516,513	11,244,123
(2,544,996)	(91,043)		(2,453,053)	(1,589,204)	(863,849)	-	-	-
-	-	-	-	24,211	(24,211)	-	-	-
-	-	-	-	7,339,861	-	-	(7,339,861)	-
22,418,553	248,793		22,169,760	(1,564,993)	(632,294)	6,950,190	3,516,513	3,904,262
27,897,484	429,149		27,468,335	(4,209,900)	(28,673)	6,950,190	3,516,513	11,244,123
(2,952,378)	(106,856)		(2,845,522)	(3,129,961)	284,439	-	-	-
18,443	18,443		-	-	-	-	-	-
24,963,549	340,736		24,622,813	(7,339,861)	255,766	6,950,190	3,516,513	11,244,123
								9,996,082

* لا تتضمن الخسائر المترتبة للشركة كما في نهاية عام 2011 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

"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 التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

2010	2011	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(3,236,817)	(1,681,147)	خسارة السنة
9,650	9,650	استهلاكات
361,171	23,245	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(30,382)	(97,982)	أرباح بيع استثمارات عقارية
—	990,941	فروقات تقييم موجودات مالية من خلال بيان الدخل
868,297	—	فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة
1,316,434	—	التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
—	680	التغير في رأس المال العامل
(121,330)	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
77,723	35,256	موجودات مالية للمتاجرة
162,003	2,100,165	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
		ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(593,251)	1,380,808	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
—	(403,880)	مشاريع تحت التطوير
103,660	287,538	استثمارات عقارية
—	49,371	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
220,400	—	موجودات مالية متوفرة للبيع
(63,089)	—	إستثمار في شركات زميلة
260,971	(66,971)	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
147,322	(278,685)	تسهيلات بنكية
143,336	(1,003,379)	ذمم جهات ذات علاقة
18,443	—	حقوق غير المسيطرين
309,101	(1,282,064)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(23,179)	31,773	التغير في النقد وما في حكمه
49,744	26,565	النقد وما في حكمه في بداية السنة
26,565	58,338	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"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
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011
(بالدينار الأردني)

1. عام

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 السارية.

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

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

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 16 شباط 2012، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2. التغيير في السياسات المحاسبية

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2011 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 (9):

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، وتطفأ 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) وبعاد 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 وبعاد 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 للمباعة 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 (9) على الحسابات ذات العلاقة:

القيمة المسجلة		التصنيف	
معيار المحاسبة الدولي رقم (39)	معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)	معيار المحاسبة الدولي رقم (39)	معيار التقارير المالية الدولي رقم (9)
3,052,036	3,052,036	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	موجودات مالية للمتاجرة
2,093,882	2,093,882	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	موجودات مالية متوفرة للبيع
255,766	255,766	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(7,339,861)	(7,339,861)	الخسائر المتراكمة	الخسائر المتراكمة

3 . 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.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للمننة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

أسس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها ولتحقق 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، 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 للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	74%	استثماري	30,000
شركة دارة عمان للمشاريع الإنشائية محدودة المسؤولية	58%	استثماري	30,000
شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	61%	استثماري	30,000
شركة دغليب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	استثماري	10,000
شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	100%	استثماري	10,000
شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية	50%	استثماري	10,000

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

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

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 اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2011 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار	موضوع التعديل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)	الأدوات المالية	قياس وتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (24)	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 31 كانون الأول 2011، 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 (10)	البيانات المالية الموحدة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الافصاح حول الاستثمار في الشركات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13)	قياس القيمة العادلة	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني 2013

استخدام التقديرات

إن 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 اعتماداً 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 للتحصيل.

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 تندي في قيمتها.

تاريخ الإعراف 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 للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام 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 استرداده وتسجل قيمة التندي في بيان الدخل الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقا، يتم استهلاك 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% إلى 50% 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 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.

ضريبة الدخل

تحسب 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 للتنزيل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل 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.

4 . استثمارات عقارية في أراضي

2010	2011	
31,651,622	32,425,738	أراضي باسم للشركة وشركاتها التابعة
2,888,962	3,292,842	مشاريع تحت التطوير مع مؤسسة التطوير الحضري
943,514	—	أراضي باسم أحد أعضاء مجلس الإدارة
20,158	—	أراضي باسم آخرين
35,504,256	35,718,580	

- 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 2,956,550 دينار.
- تتطلب التشريعات المحلية المارية الحصول على موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

إن الحركة على الإستثمارات العقارية هي كما يلي:

2010	2011	
35,577,534	35,504,256	الرصيد في بداية السنة
1,340	466,342	إضافات
(74,618)	(252,018)	بيع إستثمارات عقارية
35,504,256	35,718,580	

5 . استثمار في شركات زميلة

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

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من التغير المتراكم	الحصة من نتائج الأعمال	إضافات	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
12,572	—	(161)	—	12,733	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية
12,720	—	—	—	12,720	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية
12,750	—	(14)	—	12,764	شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية
8,794	—	—	—	8,794	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية
8,341	—	(89)	—	8,430	شركة جنة للإستثمارات
1	(21,425)	(9,352)	30,777	1	الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات
12,664	—	—	—	12,664	شركة المكان للإستثمارات العقارية
13,221	—	—	—	13,221	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية
1,902	—	—	—	1,902	شركة أنسام للإستثمارات العقارية
3,553	—	(175)	—	3,728	شركة القلب للإستثمارات العقارية
86,518	(21,425)	(9,791)	30,777	86,957	

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	2,978,064	2,952,917	—	(323)
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	2,542,120	2,516,679	—	—
شركة واجهة عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%50	25,501	—	—	(29)
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية	إستثماري	%35	10,008,628	9,983,161	—	—
شركة جنة للإستثمارات	إستثماري	%36	9,143,726	9,120,228	420	(271)
الشركة الإستثمارية المنبقة للإستثمارات	إستثمارات وتدريب	%25	523,044	2,404,556	—	(24,108)
شركة المكان للإستثمارات العقارية	إستثماري	%47	2,765,220	2,738,421	—	—
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية	إستثماري	%50	2,040,299	2,013,859	—	—
شركة أنسام للإستثمارات العقارية	إستثماري	%19	4,953,828	4,944,013	—	—
شركة القلب للإستثمارات العقارية	إستثماري	%14	8,168,757	8,142,535	—	—
			43,149,187	44,816,369	420	(24,731)

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

2010	2011	
—	1,168,413	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
—	20,220	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
—	1,188,633	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 658,000 دينار كما في نهاية عام 2011.

7 . موجودات مالية متوفرة للبيع

2010	2011	
2,073,482	—	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
20,400	—	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
2,093,882	—	

تتضمن الموجودات المالية لعام 2010 أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,182,900 دينار.

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2010	2011	
173,977	173,977	ذمم مدينة تخص بيع أراضي
36,070	814	أخرى
210,047	174,791	

9 . 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 2011 أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة 1,071,000 دينار.

10 . حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمنفوع به 9,996,082 دينار أردني / سهم كما في 31 كانون الأول 2011 و 2010.

إطفاء رصيد الخسائر المتراكمة في رصيد احتياطي علاوة الإصدار
وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد بتاريخ 24 نيسان 2011 على إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2010 في رصيد احتياطي علاوة الإصدار .

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار 3,904,262 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2011 مقابل 11,244,123 لعام 2010، وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للمساهمين البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل 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 وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان المركز المالي الموحد كبند منفصل عن حق ملكية حملة أسهم الشركة.

11 . تسهيلات بنكية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم
قرض	دينار أردني	8,75%	2012 - 2016	3,000,000	3,044,267
قرض	دينار أردني	10,5%	2012 - 2016	3,000,000	2,733,970
				6,000,000	5,778,237

تم منح التسهيلات أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة 4,685,550 دينار كما في 31 كانون الأول 2011.

12 . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2010	2011	
—	1,730,000	دفعات مقبوضة مقدماً تخص بيع أراضي *
162,557	501,470	ذمم دائنة
118,214	118,214	مخصصات أخرى
75,122	73,592	أمانات مساهمين
10,230	43,012	أمانات أعضاء مجلس الإدارة
366,123	2,466,288	

* يتضمن هذا البند مبلغ (1,680,000) دينار يمثل دفعة مقدمة على حساب بيع مشروع الزيتونة.

13 . مخصص التزامات محتملة

قرر مجلس الإدارة خلال عام 2009 أخذ مخصص مقابل القضية المقامة ضد الشركة وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي تخص شركة زميلة، علماً أنه قد صدر حكم أولي لصالح الشركة وتم استئنافه من قبل المدعي. هذا وفي رأي إدارة الشركة والمستشار القانوني لها أن المخصص المأخوذ لهذه القضية كاف لمواجهة أية خسائر مستقبلية محتملة.

14 . مصاريف إدارية

2010	2011	
62,020	85,263	رواتب وأجور وملحقاتها
17,010	39,520	أتعاب مهنية
13,790	24,312	رسوم ورخص واشتراكات
14,750	15,000	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
9,650	9,650	إستهلاكات
200	3,000	إيجارات
14,777	8,388	متفرقة
132,197	185,133	

15 . الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

2010	2011	
(3,129,961)	(1,589,204)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة
9,996,082	9,996,082	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(0,313)	(0,159)	

16 . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2011:

الرصيد القلم	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دين	دين			
—	1,292,463	—	شركة زميلة	المكان للاستثمارات ذ.م.م
—	1,005,797	—	شركة زميلة	الظاهر للاستثمارات ذ.م.م
—	3,492,380	580	شركة زميلة	جدة للاستثمارات ذ.م.م
—	79,516	30,777	شركة زميلة	الاستثمارية المنبثقة ذ.م.م
—	1,474,189	—	شركة زميلة	الثلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	1,257,221	—	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	3,434,776	—	شركة زميلة	بالوراء عمان للمشاريع الاستثمارية ذ.م.م
—	958,601	—	شركة زميلة	لسمان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
—	1,112,008	—	شركة زميلة	للقلب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
12,708,197	—	1,015,335	شركة شقيقة	الشرق العربي للاستثمارات المالية م.ع
13,819	—	—	شركة زميلة	واجهه عمان للمشاريع ذ.م.م
4,097,355	—	2,955	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع
16,819,371	14,106,951			

بلغت رواتب ومكافآت وأتعاب الإدارة التنفيذية العليا 46,620 دينار خلال عام 2011 مقابل 43,274 دينار لعام 2010.

17 . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2008.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي 2009 و 2010 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2011 بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

18 . القطاعات التشغيلية

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

2010	2011	
(2,197,550)	(1,014,389)	الموجودات المالية
30,382	97,982	الاستثمارات العقارية

19 . 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.

20 . 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 173,977 دينار من إجمالي الذمم المدينة كما في نهاية عام 2011 مقابل 173,977 دينار كما في نهاية عام 2010.

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 بتتويج مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجلها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والموجودات المالية القابلة للتداول.

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

2011	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	841,379	4,936,858	5,778,237
ذمم وارصدة دائنة أخرى	2,466,288	—	2,466,288
ذمم جهات ذات علاقة	—	16,819,371	16,819,371
مخصص التزامات محتملة	3,216,296	—	3,216,296
أرباح مؤجلة	—	2,748,556	2,748,556
	6,523,963	24,504,785	31,028,748
2010	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات بنكية	3,325,697	2,731,225	6,056,922
ذمم وارصدة دائنة أخرى	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	—	2,748,556	2,748,556
	6,908,116	23,315,404	30,223,520

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وباقتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة 324,905 دينار لعام 2011 مقابل 514,592 دينار لعام 2010.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تنذّب 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.

21 .**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:

2010	2011	
6,056,922	5,778,237	مجموع الديون
24,963,549	22,418,553	مجموع حقوق الملكية
%24	%26	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية