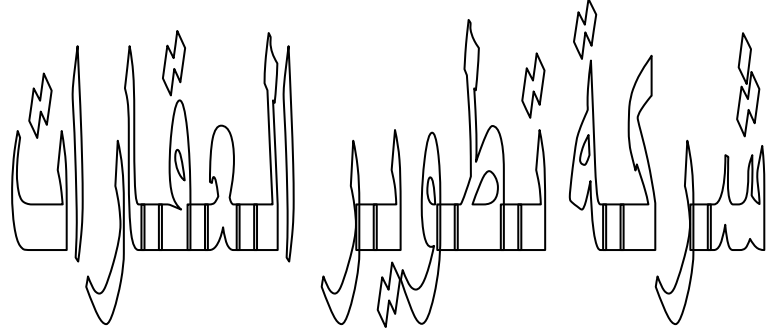


بسم الله الرحمن الرحيم



المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والبيانات المالية الختامية
للسنة المنتهية في 2009/12/31

مجلس الإدارة

المنصب	الاسم
رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية م.ع.م. يمثلها: السيد معن علي محمد السحيمات
نائب الرئيس	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات – قابضة يمثلها: الدكتور فايز محمد عطوي السحيمات
عضو	شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال) يمثلها: - السيد عمر حجاج - السيد علي سهيل احمد الشنطي - السيد أيمن احمد حسين شيت - السيد عاكف رفيق محمد الطنبوز - السيد علي الناصر - السيد خالد الدباس - السيد عودة حبش - السيد عمر القوقة - السيد سامي النابلسي - السيد طلال السمهوري حتى 2009/10/14 حتى 2009/10/14 حتى 2009/04/22 حتى 2009/04/14 حتى 2009/03/04 حتى 2009/03/04
عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية يمثلها: السيد عمار وائل عزت السجدي
عضو	شركة البادية للأبراج العقارية يمثلها: السيد سالم ذياب حسن نصار
عضو	البنك الاستثماري يمثلها: - السيد رمزي رضوان درويش - السيد هادي أبو السعود حتى 2009/10/1

السادة / المهنيون العرب	مدقق الحسابات
المهندس / علي أحمد محمود السوافطه	المدير العام

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام.

تحية طيبة وبعد،

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الاجتماع السنوي الرابع عشر وأن أقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن العام 2009.

تعرضت شركة تطوير العقارات نتيجة للأزمة المالية إلى حالة من الجمود في نشاطاتها وخاصة النشاطات العقارية التي خططت لتنفيذها خلال الفترة التي سبقت حدوث الأزمة مما أدى إلى عدم تحقيق الشركة لإيرادات تتلاءم مع حجم رأسمالها واستثماراتها كما انخفضت قيمة استثماراتها المالية بسبب الانخفاض في أسواق المال كما ونتج عن الأزمة أيضا ثبات نسبي لقيمة المديونية على الشركة بسبب عدم وجود إيرادات لتسديد المديونية أو جزء منها مع تحمل الشركة لعبء خدمة الدين طوال الأعوام الماضية مما تسبب في استنزاف معظم الإيرادات التي حققتها الشركة.

إن المديونية العالية التي ترتبت على الشركة كانت نتيجة للتوسع في الاستثمارات الداخلية والخارجية التي رأى مجلس الإدارة السابق مصلحة للشركة في الدخول فيها إلا أن ما تبع ذلك من أزمة مالية أدى إلى عدم قدرة الشركة على الخروج من معظم هذه الاستثمارات إضافة إلى أنها لم تحقق أيا من العائدات المرجوة منها.

وبالرغم من كل ذلك ، عمل مجلس الإدارة الحالي على إدارة هذه الاستثمارات بتوظيف الوسائل الممكنة للحفاظ على قيمها وعائداتها من ناحية، وضمان عدم تعرض الشركة لأية مخاطر إضافية نتيجة لآثار الأزمة المالية.

لقد عملت الشركة على إعادة هيكلة القروض المحلية وذلك بتقديم دراسات هيكلية مبنية على واقع السوق ومعطياته إلى البنوك ونجحت في هذه الهيكلة بحيث لم يترتب على الشركة أية أقساط خلال العام 2009 بخلاف قسط واحد تم سداؤه بالكامل. وعملت كذلك على الاستمرار في إدارة الاستثمار في مدينة دبي للرعاية الصحية وذلك باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان الحد الأدنى من العائد الذي يمكن الشركة من مواجهة التزاماته. كما وعمل المجلس على مراقبة كافة الاستثمارات الأخرى وعدم الإقدام على أية استثمارات جديدة دون إعطائها حقها من الدراسة والتحليل.

كما وباشر مجلس الإدارة بالإعداد لخطة إستراتيجية متكاملة تهدف إلى معالجة أوضاع الشركة من النواحي المالية، الإدارية، والاستثمارية بالإضافة إلى خطة عمل لمواجهة التحديات التي تواجهها الشركة خلال العام 2010.

سيستمر المجلس في عملة الدؤوب لإدارة أصول وموارد الشركة لتجنيبها أية مخاطر ناتجة عما ترتب عليها من مديونية وكذلك تعظيم الفرص التي تمكنها من استئناف عملها كمطور عقاري رئيسي في السوق حال تحسن الأوضاع الاقتصادية.

وختاماً، أقدم أنا وزملائي أعضاء مجلس الإدارة لكم بوافر التقدير على ثقتكم ودعمكم المتواصل لشركتنا سائلين الله التوفيق والرشاد لما فيه مصلحة شركتنا واقتصادنا الوطني في ظل حضرة جلالة الملك المعظم أدامه الله.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

معن السحيمات
رئيس مجلس الإدارة

1- أ. أنشطة الشركة الرئيسية

1. شراء وبيع واستثمار والمتاجرة بالعقارات والأراضي المنظمة وغير المنظمة بجميع أنواعها واستعمالاتها وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها والقيام بجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بها والمتفرعة عنها.
2. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان و الإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والزراعية والاستثمارية وغيرها والتركيز على مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود وتعاونيات الإسكان وإقامة المشاريع التي من شأنها دعم القطاع العقاري وتنشيطه.
3. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة وممارسة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك.

1.ب. أماكن العمل الجغرافية

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي التل – مجمع تطوير العقارات التجاري- الطابق الرابع وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة 12 موظف.

1.ج. حجم الاستثمار الرأسمالي

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (25,917,247) ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها

اسم الشركة	نوع الشركة	رأس المال	النشاط	نسبة التملك	عدد الموظفين
شركة الشرق العربي العقارية	مساهمة عامة محدودة	9,996,082	استثمارات مالية وعقارية	70%	6
شركة إيوان للإعمار	ذات مسؤولية محدودة	100,000	الإسكان	100%	13
شركة إيوان للاستشارات الهندسية	شركة تضامن	1,000	استشارات هندسية	100%	5
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار	ذات مسؤولية محدودة	30,000	تملك وإدارة الأموال المنقولة وغير المنقولة	99.7%	-

3.أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحالي ونبذة تعريفية عن كل منهم

العضو	نبذة تعريفية
معن علي محمد السحيمات ممثل شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية رئيس مجلس الإدارة	- مواليد 1966/11/08 - يحمل شهادة البكالوريوس في الرياضيات منذ عام 1991. - عمل كمدير عام في الشركة المأمونية للاستثمارات والتجارة منذ عام 1991-1995. - عمل كمساعد لمدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995 - 1996. - وبنفس العام أصبح عضواً في مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية، ثم شغل منصب عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات (شركة بتلكو الأردن) 1996-2001. - يشغل منصب المدير العام لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن . - نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية وشركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات والشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان، كما انه رئيس وعضو هيئة مديرين في عدة شركات. - يشغل منصب ممثل رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02.
	- مواليد 1938/01/01 - حاصل على شهادة الدكتوراه في الهندسة الميكانيكية منذ عام 1972 - عمل مهندس في وزارة الأشغال العامة منذ 1964 وحتى 1972 ، ثم تولى منصب عميد كلية البوليتكنيك منذ عام 1972 وحتى 1980، بعدها عمل كمدير عام مؤسسة المدن الصناعية في الفترة بين 1980 وحتى 1995، ثم عمل كمدير عام شركة البترول الوطنية منذ 1995 وحتى 2000، و كان عضواً في مجلس إدارة شركة البوتاس الأردنية والشركة العامة للتعدين وشركة أملاح البحر الميت وعضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية - يشغل منصب ممثل نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/17 كما انه رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ، وعضو مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ، وعضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية .
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.
	- مواليد 1947/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1971. - عمل كمحاسب لدى شركة جنرال سنديكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت 1971- 1975 . - شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهاني للإنشاءات والتجارة 1975-1981 في الكويت . - عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة متوكيف للمقاولات الكويتية 1981-1990 . - أمضى خمس سنوات في التجارة الحرة 1990-1995. - عمل كمدير مالي في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية 1995- حتى الآن. - شغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02، كما انه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات.

- من مواليد 1948/10/03. - يحمل السيد حجاج شهادة في إدارة الأعمال من جامعة الإسكندرية في مصر. - له خبره في مجال الإدارة تزيد على 30 عاماً أمضاها في الإشراف المالي، والإدارة، والحسابات، والتدقيق الداخلي. وقد عمل كمراقب مالي في كليسون جنرال كونتراكتورز في كندا وكمراقب مالي ومساعد مدير مشروع في المركز العلمي في الكويت، ومديراً مالياً وإدارياً في شركة تيلوس انترناشيونال، وكبيراً للمستشارين الماليين في PAAC ، ومديراً للتدقيق في أندرسن/بدر البزيع وشركاه. - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2009/04/14.	عمر حجاج ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي عضو مجلس الإدارة
- مواليد 1971/11/04. - يحمل شهادة الماجستير في إدارة الأعمال . - عمل لدى بنك القاهرة عمان 1996-1997 . - عمل لدى مجموعة البنك العربي 1998-2001. - عمل لدى بنك HSBC 2001-2004. - عمل لدى العقاري المصري العربي 2005-2007. - يعمل لدى البنك الاستثماري لتاريخه . - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/01.	رمزي رضوان درويش ممثل البنك للاستثمار عضو مجلس الإدارة
- مواليد 1970/09/30 - حاصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية – الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية. - عمل كموظف قسم الاعتمادات المستندية الصادرة / الواردة لدى البنك العربي 1995-2004. - عمل كمدير علاقات عملاء لدى الدائرة البنكية الخاصة بالبنك العربي 2004-2006. - يعمل كمدير رئيسي لإدارة الثروات لدى بيت الاستثمار العالمي – الأردن 2009 لغاية الآن . - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/14.	علي سهيل احمد الشنطي ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي عضو مجلس الإدارة
- مواليد 1982/01/03. - حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص حسابات) من الجامعة اللبنانية الأميركية في لبنان. كما يحمل السيد شيت شهادة المحاسب القانوني المعتمد CPA من ولاية همشاير- الولايات المتحدة الأميركية - عمل السيد شيت لأكثر من 4 سنوات مع شبكة RSM الدولية كمساعد مدير ومستشار في مجال التدقيق والاستشارات، حيث قاد فريقاً من 16 عنصراً. كما قام بإدارة محفظة تزيد قيمتها على 650.000 دولاراً أميركياً. وبالإضافة إلى عمله في التدقيق المالي، كان مسؤولاً عن مهام أخرى في استشارات المخاطر، والتدقيق الداخلي والاستشارات المالية والتشغيلية، بما في ذلك دمج واستحواذ الشركات وطرح الأسهم. وفي عام 2006، انضم السيد شيت إلى شركة KGL للاستثمارات في بداية انطلاقها في منصب مراقب مالي، وعمل في تأسيس الأقسام الخاصة بالخدمات المالية والمساندة. وفي عام 2008، تمت ترقية إلى منصب المراقب المالي للمجموعة حيث ترأس حسابات المجموعة والتقارير المالية، وقسم الرقابة على الميزانية وقسم تطبيق القوانين والموازنة . في مارس 2008 انضم السيد شيت إلى مجموعة المزايا القابضة (المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية) بمنصب نائب رئيس أول للشؤون المالية والإدارية . - كما كان السيد شيت عضو مجلس إدارة عدة شركات، مثل الشركة المتحدة للنفقات (المدرجة في سوق الأوراق المالية في عمان)، وشركة الواجهة المائية وشركة LPG Link المسجلة في موريشيوس. - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2009/10/14.	أيمن احمد حسين شيت ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي عضو مجلس الإدارة

-
- مواليد 1973/01/08 .
 - حاصل على شهادة بكالوريوس محاسبة عام 1995 .
 - عمل لدى بنك الشرق الأوسط للاستثمار في قسم التسهيلات من 1996-1997.
 - عمل محلل مالي لدى شركة أندرسون للاستشارات 1997-2000.
 - عمل بمنصب رئيس الحسابات لدى شركة الثقة للاستثمارات الأردنية 2000-2003
- عاكف رفيق محمد طنيز**
- ممثل شركة بيت الاستثمار العالمي
 - عضو مجلس الإدارة
 - عمل بمنصب رئيس حسابات قسم الأصول الثابتة لدى شركة موبايلكم 2003-2005.
 - عمل بمنصب رئيس العمليات بدائرة إدارة الأصول لدى مجموعة أطلس 2005-2006.
 - يعمل بمنصب مدير العمليات بدائرة إدارة الأصول لدى شركة بيت الاستثمار العالمي / الأردن 2006-2009 .
 - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2009/02/12 .
-

- مواليد 1964/08/17.
 - حاصل على ماجستير هندسة كهربائية وكمبيوتر منذ عام 1990.
 - يعمل كمدير عام شركة البرمجيات المتقدمة وشريك لدى الشركة المتخصصة لتقنية قواعد البيانات.
- عمار وائل عزت السجدي**
- حاصل على براءة اختراع في مجال تطوير أنظمة التحكم الرقمية بالمصاعد.
 - يعمل مستشاراً في عدة مشاريع في مجال تكنولوجيا المعلومات في الأردن والعالم العربي.
 - يشغل منصب ممثل عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2008/03/30، كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية.
-

3.ب. أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم

- مواليد 1963/3/18
 - حاصل على بكالوريوس هندسة معمارية منذ عام 1988.
 - مهندس إشراف بسلاح الهندسة الملكي في الفترة بين 1988 – 1990.
 - مهندس تصميم في شركة وينز للاستشارات الهندسية / دبي 1990 – 1991.
 - مكتب إيوان للاستشارات الهندسية بوظيفة مهندس تصميم ومدير عام 1991 وحتى 2001.
 - شركة KMI في شيكاغو / الولايات المتحدة بوظيفة مهندس تصميم معماري عام 2001-2003 .
 - شركة إيوان للإعمار بوظيفة مدير عام في الفترة بين 2003-2006.
 - مدير عام شركة تطوير العقارات المساهمة العامة منذ العام 2006.
 - يشغل منصب ممثل شركة تطوير العقارات في عضوية مجلس إدارة كل من شركة الأردن الأولى وشركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية وشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
- علي أحمد محمود السوافطة**
المدير العام

- مواليد 1968/10/05.
 - حاصل على بكالوريوس علم حاسوب منذ عام 2005.
 - عمل بشؤون المساهمين في شركة الدخان في الفترة بين 1992/08/01 وحتى 1996/03/16
 - عمل كرئيس قسم الشؤون المالية والإدارية بشركة تطوير العقارات منذ 1996/4/1 وحتى 2006/1/1.
 - يشغل منصب مساعد المدير العام لشركة تطوير العقارات.
 - يشغل منصب ممثل شركة تطوير العقارات في عضوية مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية.
- منذر نعمان فايز أبو عوض**
مساعد المدير العام

4. كشف المساهمين الذين يملكون 5% من الأسهم أو أكثر

ت	اسم المساهم	2009		2008	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	35,063,194	38.32%	35,912,994	39.25%
2	شركة الواجهة المائية العقارية	18,525,358	20.25%	-	-
3	شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة	7,000,000	7.65%	7,000,000	7.65%
4	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	5,244,300	5.73%	5,702,846	6.23%

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها والأسواق الرئيسية

- بناء على طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها، إنه من الصعب تحديد الوضع التنافسي الذي تعمل الشركة فيه ويصعب أيضا تحديد حصة الشركة من السوق.
- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- قامت الشركة في الاستثمار في مشاريع عقارية في كل من دولة الإمارات العربية المتحدة ودولة قطر.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً

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

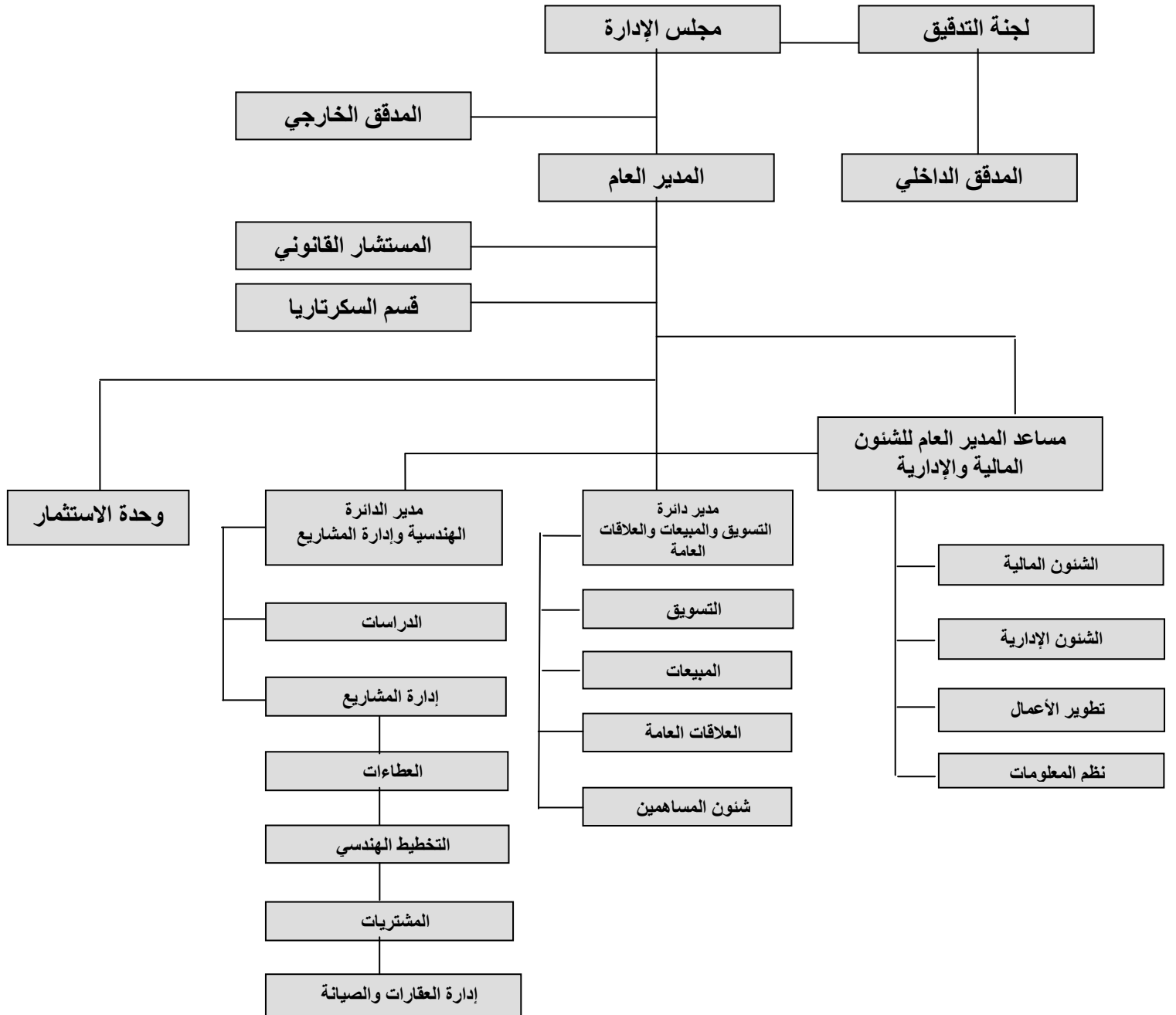
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة

- لا يوجد - حسب علمنا - أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

- لا يوجد - حسب علمنا - أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

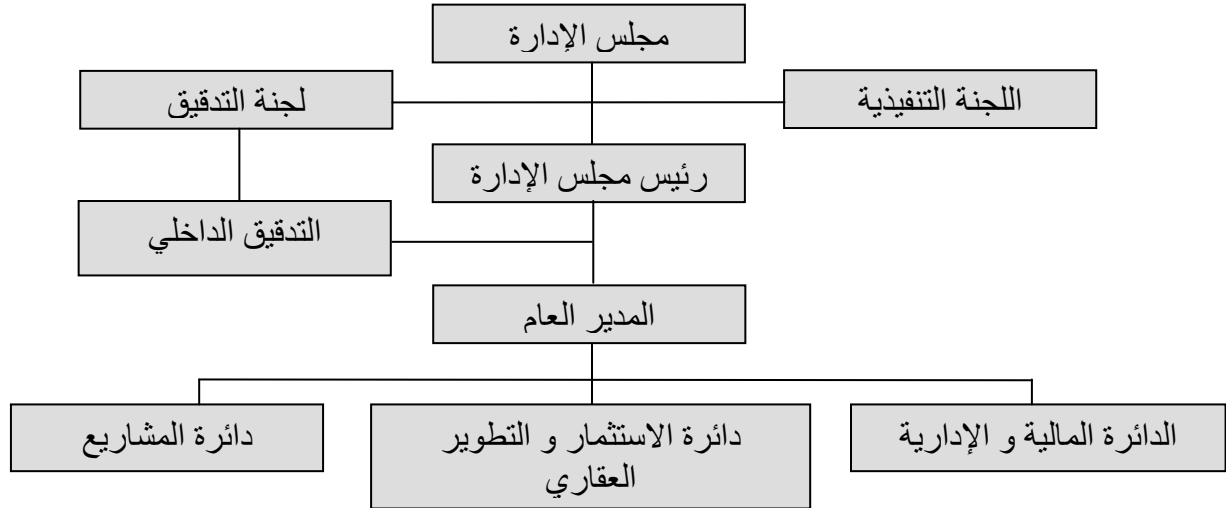
9.أ.1. الهيكل التنظيمي للشركة الأم شركة تطوير العقارات



9.أ.2. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة شركة إيوان للأعمار



9.أ.3. الهيكل التنظيمي للشركة التابعة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية



9.ب. عدد ومؤهلات موظفي الشركة والشركات التابعة

المؤهل العلمي	شركة تطوير العقارات	شركة إيوان للأعمار	شركة إيوان للاستشارات	شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار
دكتوراه	-	-	-	-
ماجستير	-	-	-	-
دبلوم عالي	-	-	-	-
بكالوريوس	5	2	3	-
دبلوم	3	2	1	-
ثانوية عامة	-	1	-	-
أقل من ثانوية عامة	4	8	1	-
الإجمالي	12	13	5	-

9.ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة الأم والشركات التابعة

لم يتم إيفاد موظفي الشركة الأم أو الشركات التابعة لأي دورة تدريبية

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة الأم أو الشركات التابعة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- انخفاض القروض طويلة الأجل في العام 2009 بنسبة (12%) عن العام 2008.
- انخفاض إجمالي الالتزامات البنكية في العام 2009 بنسبة (9%) عن العام 2008.
- ارتفاع صافي عائدات المجمعات التجارية في العام 2009 بنسبة (48%) عن العام 2008.
- انخفاض المصاريف الإدارية والعمومية في العام 2009 بنسبة (40%) عن العام 2008.
- يبلغ إجمالي الخسارة غير المتحققة في بيان الدخل (13,199,993) دينار والذي يشكل ما نسبته (85%) من خسارة السنة للشركة.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الأم أو الشركات التابعة الرئيسي

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية

السنة المالية	2005	2006	2007	2008	2009
صافي الأرباح بعد الضريبة (الخسائر المحققة)	7,820,982	(3,994)	(1,298,405)	(8,273,901)	(15,514,913)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح المرسمة	140,000	-	-	-	-
توزيع أسهم مجانية بنسبة 71.4 %	5,000,000	-	-	-	-
صافي حقوق مساهمين الشركة	58,083,172	47,855,887	46,881,948	124,113,797	112,093,997
سعر الورقة المالية	2.750	2.200	1.680	0.570	0.430

* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في نهاية عام 2009 أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محفظة الأوراق المالية للمتاجرة.

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

المؤشر المالي	2009	2008
1 نسبة التداول	161.42%	% 371.23
2 نسبة العائد على الأصول	-7.96%	% (4.16)
3 نسبة العائد على حقوق الملكية	-13.84%	% (6.67)
4 حصة السهم من الربح (الخسارة)	(0.170)	(0.103)
5 الالتزامات إلى حقوق الملكية	56.53%	% 35.81
6 معدل المديونية	14.55%	% 6.46
7 قيمة السهم الدفترية	1.225	1.356

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطط المستقبلية للشركة

- 1- استمرار العمل على إدارة موارد وأصول الشركة والشركات التابعة وتعظيم قيمها وعرض المناسب منها للاستثمار أو البيع بهدف تحقيق أفضل عائدات ممكنة.
- 2- العمل على تخفيض مديونية الشركة.
- 3- الاستمرار في تقييم الدراسات والخطط الموضوعة لتنفيذ المشاريع العقارية بهدف بعد التأكد من جدوى هذه المشاريع وملاءمتها لمتطلبات ومعطيات السوق.
- 4- الاستمرار في استكمال الدراسات للمشاريع الاستثمارية والإسكانية بهدف خلق فرص لتشغيل الكفاءات والموارد المتوفرة لدى الشركة.
- 5- اتخاذ كل التدابير اللازمة لضمان استمرار عمل الشركة ضمن معطيات الأزمة الاقتصادية بما في ذلك دراسة إمكانية التحالف والاندماج مع شركات قائمة.

16. أتعاب التدقيق للعام 2009 للشركة والشركات التابعة

اسم الشركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق الخارجي	قيمة أتعاب التدقيق السنوية شاملة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات م.ع.م	المهنيون العرب	10,440
شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	المهنيون العرب	4,640
شركة ايون للاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	2,900
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	المهنيون العرب	8,700
شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م	المهنيون العرب	1,450

17.أ.أولاً: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2007/5/2

عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة						
2008		2009		الجنسية	المنصب	الاسم
النسبة	العدد	النسبة	العدد			
%39	35,912,994	%38	35,063,194	الأردنية	رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية
-	-	-	-	الأردنية	ممثل رئيس مجلس	معن علي محمد السحيمات
%0.00005	5,000	%0.00005	5,000	الأردنية	نائب رئيس المجلس	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات - قابضة
-	-	-	-	الأردنية	ممثل نائب رئيس المجلس	فايز محمد عطوي السحيمات
%22	20,253,332	%0.0002	20,000	الكويتية	عضو	شركة بيت الاستثمار العالمي
-	-	-	-	الكندية	ممثل عضو	عمر حجاج
-	-	-	-	اللبنانية	ممثل عضو	أيمن احمد حسين شيت
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	علي سهيل احمد الشنطي
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	عاكف رفيق محمد طنوز
%0.00005	5,100	%0.00005	5,100	الأردنية	عضو	شركة البادية للأبراج العقارية
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	سالم دياب حسن نصار
%0.00005	5,100	%0.00005	5,100	الأردنية	عضو	شركة إيلاف للاستثمارات العقارية
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	عمار وائل عزت السجدي
%0.004	400,000	%0.004	400,000	الأردنية	عضو	البنك الاستثماري
-	-	-	-	الأردنية	ممثل عضو	رمزي رضوان درويش

17.أ.ثانيا: أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة

ت	اسم العضو	المنصب	اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها	
					2008	2009
1	شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية قابضة	رئيس مجلس الإدارة	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات م.ع - قابضة	الأردنية	23,040	5,000
			شركة البادية للأبراج العقارية ذ.م.م	الأردنية	5,100	5,100
			شركة إيلاف للاستثمارات العقارية ذ.م.م	الأردنية	5,100	5,100
			الشركة الاستثمارية المنبثقة للاستشارات والتدريب ذ.م.م	الأردنية	-	10,000
			شركة الوجه العقاري الاستثماري ذ.م.م	الأردنية	280,344	5,000
			شركة النقطة الخامسة للاستثمارات المتخصصة ذ.م.م	الأردنية	7,000,000	7,000,000
2	شركة بيت الاستثمار العالمي	عضو مجلس الإدارة	صندوق جوردان فاند	البحرينية	1,507,500	28,000

*** لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب رئيس و أعضاء مجلس الإدارة.

17.ب. عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

ت	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم شخصيا		عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبلهم	
				2008	2009	2008	2009
1	علي أحمد محمود السوافطة	المدير العام	الأردنية	19,000	19,000	-	-
2	منذر نعمان أبو عوض	مساعد المدير العام	الأردنية	-	-	-	-

*** لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا أو من قبل أقاربهم .

17.ج. عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية (الزوجة و الأولاد القصر فقط)

لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

18. المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

أولاً : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	المنصب	بدل التنقلات السنوية المدفوعة	بدل التنقلات السنوية المستحق	المكافأة السنوية	بدلات السفر السنوية	المجموع
معن علي محمد السحيمات	الرئيس	900	2,700	-	-	3,600
فايز محمد عطوي السحيمات	نائب الرئيس	900	2,700	-	-	3,600
عمار وائل عزت السجدي	ممثل عضو	900	2,700	-	-	3,600
سالم ذياب حسن نصار	ممثل عضو	900	2,700	-	-	3,600
عمر زهدي حجاج الهاشمي	ممثل عضو	-	2,400	-	-	2,400
رمزي رضوان درويش	ممثل عضو	-	750	-	-	750
أيمن احمد حسين شيت	ممثل عضو	-	750	-	-	750
عاكف رفيق محمد طنيز	ممثل عضو	470	2,700	-	-	3,170
علي سهيل الشنطي	ممثل عضو	-	750	-	-	750
خالد زياد الدباس	ممثل عضو	300	1,950	-	-	2,250
علي حسين الناصر	ممثل عضو	-	1,800	-	-	1,800
هادي ياسر أبو السعود	ممثل عضو	900	1,800	-	-	2,700
عمر محمود القوقة	ممثل عضو	900	300	-	-	1,200
عودة يوستين حبش	ممثل عضو	900	300	-	-	1,200
سامي بهاء ممدوح النابلسي	ممثل عضو	600	-	-	-	600
طلال فوزي محمود السهموري	ممثل عضو	410	-	-	-	410

ثانياً: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	المكافأة السنوية	بدلات السفر السنوية	البدلات الأخرى السنوية	المجموع
علي أحمد محمود السوافطة	المدير العام	72,000	-	-	-	72,000
منذر نعمان فايز أبو عوض	مساعد المدير العام	24,000	100	1,485	3,600	29,185

19. اجتماعات مجلس الإدارة:

تم عقد ست اجتماعات مجلس إدارة خلال سنة 2009.

20. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات أو منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

21. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشركات 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 و لمزيد من الايضاح يبين الجدول التالي طبيعة العلاقة و التعامل

طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
تمويل شراء عقارات	تابعة شركة	شركة إيوان للإعمار ذ.م.م
تمويل	تابعة شركة	شركة إيوان للاستشارات الهندسية
تمويل	تابعة شركة	شركة العلا لإدارة اصول الاستثمار
تمويل	تابعة شركة	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
تمويل شراء عقارات	تابعة شركة	دارة عمان للمشاريع الإسكانية
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	المكان للإستثمارات ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	الظاهر للإستثمارات ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	الإستثمارية المنبثقة ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة حليفة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة شقيقة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل شراء عقارات	شركة شقيقة	القلب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
تمويل نشاطات الشركة	شركة شقيقة	الشرق العربي للتطوير والإستثمار م.ع
شراء عقارات	رئيس مجلس الادارة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع
وساطة مالية	عضو مجلس ادارة	شركة بيت الاستثمار العالمي
تمويل نشاطات الشركة	شركة شقيقة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية

*** لا يوجد أي عقود أو مشاريع مع الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم عدا ما ذكر أعلاه.

22.أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

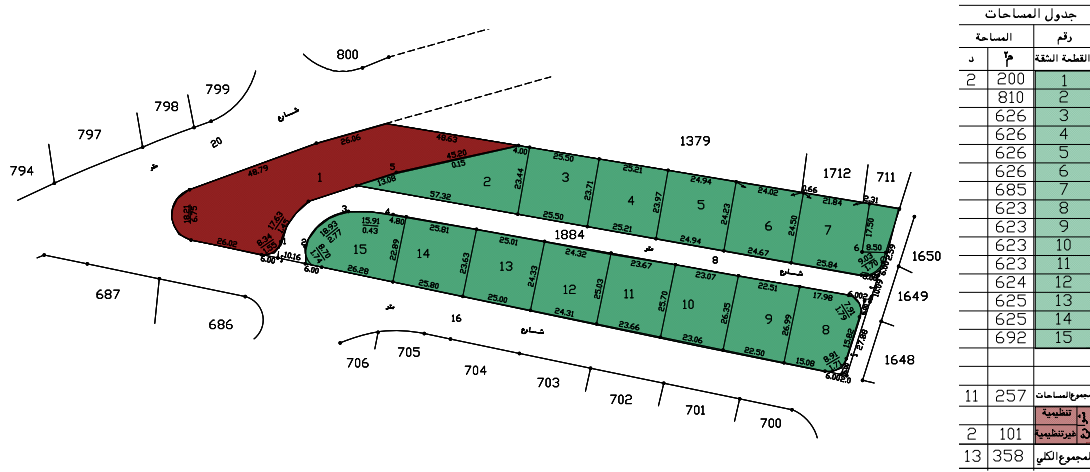
لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة

22.ب. مساهمة الشركة في المجتمع المحلي

لا يوجد مساهمة للشركة في المجتمع المحلي

إسكان طارق لذوي الدخل المتوسط والمحدود

خطت الشركة لإنشاء مشروع إسكان لذوي الدخل المتوسط على قطعة الأرض المملوكة والواقعة في منطقة طبربور بحيث يتكون من سبعة مباني تحتوي على (166) شقة سكنية. ونظرا للظروف الاقتصادية السائدة، فقد قرر مجلس إدارة الشركة عدم الاستمرار في المشروع وإفراز أرض المشروع إلى قطع صغيرة وعرضها للبيع و / أو الاستثمار.



مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات



- أكملت الشركة كافة الخطط والتصاميم لإنشاء لمشروع متعدد الاستعمالات على قطعة الأرض المملوكة لها رقم (2411) حوض (16) وادي السير والواقعة في منطقة دير غبار المطلة على شارع المطار والتي تبلغ مساحتها (13,660) م² والتي تم شمولها في المخطط الشمولي لعمان الكبرى - المنطقة (C) كممنطقة أبنية مرتفعة ذات كثافة عالية (HDMU).
- تم تصميم المشروع بمساحة إنشائية تبلغ حوالي (70,000) م² مخصصة للاستعمال التجاري والسكني. تم الحصول على الموافقات المبدئية على المشروع من أمانة عمان الكبرى.
- تعمل الشركة حاليا على إجراء مفاوضات مع مشتريين محتملين للبيع أو المشاركة.



- أكملت الشركة الخطط والتصاميم الأولية لإنشاء مشروع متعدد الاستعمالات على قطعة الأرض المملوكة لها رقم (323) حوض (20) وادي السير والمطلة على شارع المطار والتي تبلغ مساحتها (31,639) م² والتي تم شمول جزء منها في المخطط الشمولي لعمان الكبرى – المنطقة (C) كمطقة أبنية مرتفعة ذات كثافة عالية (HDMU) وتسعى الشركة لضم كامل القطعة إلى المخطط الشمولي
- تقوم فكرة المشروع على إنشاء سبعة أبراج للاستخدامات التجارية والسكنية والفندقية بإجمالي مساحة إنشاءات حوالي (215,000) م².
- تعمل الشركة حاليا على إجراء مفاوضات مع مشتريين محتملين للبيع أو المشاركة.



- لقد قامت شركة إيوان للأعمار في العام 2009 بالاستمرار في تنفيذ المشروعين الإسكانيين الواقعين في كل من الرابية ودير غبار والتي تتميز بمواصفات فنية وهندسية عالية الجودة وبمساحة إجمالية 9,800 م².
- تم بيع (35%) من الوحدات السكنية في مشاريع الشركة خلال العام 2009 وبقيمة إجمالية قدرها (1,971,060) دينار.
- تقوم الشركة حاليا وبدعم من شركة تطوير العقارات بدراسة إمكانيات توسيع مشاريعها وذلك وفقا لمعطيات السوق في المرحلة الحالية وبناء على دراسات مسحية وتسويقية معمقة، وذلك بهدف تلبية رغبات الشرائح المختلفة في المجتمع.

شركة إيوان للاستشارات الهندسية

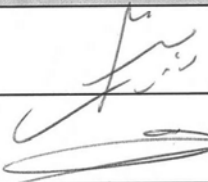
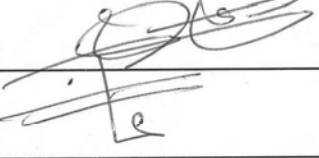
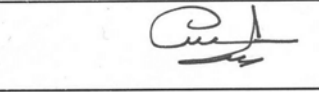
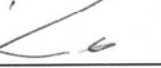
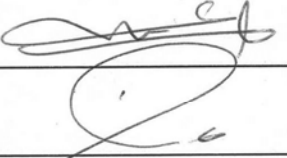
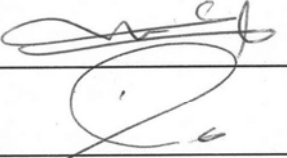
- لا زالت شركة إيوان للاستشارات الهندسية ترفد شركة تطوير العقارات منذ تملكها بالكامل بجميع الدراسات والأبحاث الهندسية والحضرية لجميع مشاريعها كما وتعمل على تصميم وإدارة بعض المشاريع لأطراف خارجية.
- حققت شركة إيوان للاستشارات الهندسية إيرادا تشغيليا بلغ إجماليه (123,105) دينار.

شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار

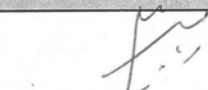
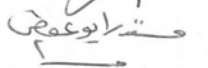
- تم تملك شركة العلا بتاريخ 2008/4/1 وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وتملك الشركة (64.87 %) من أسهم شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م.

1- يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2010) .

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

الاسم	المنصب	التوقيع
معن علي محمد السحيمات	ممثل رئيس مجلس الإدارة	
فايز محمد عطوي السحيمات	ممثل نائب رئيس مجلس الإدارة	
عمر حجاج	ممثل عضو مجلس الإدارة	
أيمن احمد حسين شيت	ممثل عضو مجلس الإدارة	
علي سهيل احمد الشنطي	ممثل عضو مجلس الإدارة	
عاكف رفيق محمد طنيز	ممثل عضو مجلس الإدارة	
سالم دياب حسن نصار	ممثل عضو مجلس الإدارة	
عمار وائل عزت السجدي	ممثل عضو مجلس الإدارة	
رمزي رضوان درويش	ممثل عضو مجلس الإدارة	

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

الاسم	المنصب	التوقيع
معن علي محمد السحيمات	ممثل رئيس مجلس الإدارة	
منذر نعمان أبو عوض	المدير العام بالإتابة	

تلتزم الشركة بتطبيق القانون وتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والتي تشكل الجزء الأكبر من قواعد الحوكمة.

بعد دراسة قواعد وبنود قواعد الحوكمة التي تم تعميمها من قبل هيئة الأوراق المالية، تبين بأن الشركة تطبق الغالبية العظمى منها وسيقوم مجلس الإدارة بتوفير الأوضاع والالتزام الكامل بتعليمات الحوكمة مستقبلاً مثل تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

()

-

-

-

-

-

-

-

-

-

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

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

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 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 غش. 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 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 اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أساس التحفظ في الرأي

١. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٩) ، تتضمن البيانات المالية المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة كما في نهاية عام ٢٠٠٩ وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحداث توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

٢. كما هو مبين في الإيضاح رقم (٦)، قامت الشركة بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي بسعر ١٢٥ فلس كويتي/ سهم علماً بأن سعر البيع حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي هو ٨٠ فلس كويتي/ سهم. في حال تم إثبات عملية البيع المذكورة أعلاه حسب اشعار شركة بيت الاستثمار العالمي، سوف تزيد خسائر الشركة المعلن عنها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ بما يقارب (٣,١) مليون دينار أردني، منها (١,٦) مليون دينار تتعلق بخسائر الأسهم المباعة و(١,٥) مليون دينار تتعلق بخسائر تقييم الأسهم المتبقية على أساس السعر الذي تم على أساسه عملية البيع.

الرأي المتحفظ

باستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه، في رأينا ، إن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرفقة بعض الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع التي تخص الشركة والشركات التابعة لها مسجلة باسم الغير بلغت قيمتها الدفترية ١,٦٧٩,٢٢٨ دينار، علماً بأن الشركة والشركات التابعة لها تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية تفيد بملكية الشركة والشركات التابعة لها لتلك الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع.

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 بعد الأخذ بالإعتبار ما ورد في فقرة الرأي.

إبراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)

 **المهنيون العرب**
مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٣٠ آذار ٢٠١٠

()

$$\frac{\quad}{\quad} \quad \frac{\quad}{\quad}$$
$$\left(\quad , \quad , \quad \right) \quad \left(\quad , \quad , \quad \right)$$

:

$$\left(\quad , \quad , \quad \right) \quad , \quad ,$$
$$\frac{\quad ,}{\quad} \quad \frac{(\quad , \quad)}{\quad}$$
$$\underline{\underline{\left(\quad , \quad , \quad \right)}} \quad \underline{\underline{\left(\quad , \quad , \quad \right)}}$$

:

$$\left(\quad , \quad , \quad \right) \quad \left(\quad , \quad , \quad \right)$$
$$\frac{\left(\quad , \quad , \quad \right)}{\quad} \quad \frac{\left(\quad , \quad , \quad \right)}{\quad}$$
$$\underline{\underline{\left(\quad , \quad , \quad \right)}} \quad \underline{\underline{\left(\quad , \quad , \quad \right)}}$$

"

() ()

"

()

*								
， ，	， ，	， ，	(， ，)	(， ，)	(， ，)	，	， ，	， ，
(， ，)	(， ，)	(， ，)	(， ，)	， ，				
，	，							
，	，	，	，		，			
， ，	， ，	， ，	(， ，)	(， ，)	(， ，)	，	， ，	， ，
， ，		， ，	(， ，)	，		，		， ，
， ，		， ，					， ，	， ，
(， ，)	(， ，)	(， ，)	(， ，)	(， ，)				
， ，	， ，							
(， ，)	(， ，)	(， ，)	(， ，)		(， ，)			
， ，	， ，	， ，	(， ，)	(， ，)	(， ，)	，	， ，	， ，
.								
* "								

//

//

//

//

() ()

()

() . ()

.

.

.

.

.

:

(IASB)

:

-

()

()

()

()

()

()

- -

()

.

.

:

()

()

()

()

()

-

()

-

()

.

.

.

.

.

.

:

%
%
%
%
%
%
%
%
%
%
%
%

,
,
,
,
,
,
,
,
,
,
,
,

()

..

..

..

..

..

..

..

..

..

..

%

.

- -

.

.

:

"

.

"

"

"

.

-

-

()

.

.

-

-

.

.

.

.

.

.

.

.

/

.

.

.

.

.

:

%
% -
%
% -

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

1	1	1
1	1	1
1	1	1
(1 1)	1	(1 1)
(1 1)		(1 1)
1	1	1

1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	

1	1	1
1	1	1
1	1	1
(1 1)		(1 1)
(1 1)		(1 1)
1	1	1

1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	

:

1	1
1	1
1	1

.

1 1

.

1 1

.

.

()

1 1

()

[illegible]

$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$		$\frac{1}{2}$	
$\frac{1}{2}$		$\frac{1}{2}$		
$(\frac{1}{2})$	$(\frac{1}{2})$		$(\frac{1}{2})$	
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
$(\frac{1}{2})$	$(\frac{1}{2})$		$(\frac{1}{2})$	
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$
$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$

$$\begin{array}{ccc} \overline{} & \overline{} & \\ \text{ , } \text{ , } & \text{ , } \text{ , } & () \\ \hline & (\text{ , } \text{ , }) & () \end{array}$$
$$\frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & 1 \\ 1 & -1 \end{pmatrix}$$
$$\begin{array}{cc} / & / \\ & : \\ & / \end{array}$$

11

$$\frac{1}{2} \quad \frac{1}{2}$$
$$\begin{array}{cc} / & / \\ & : \\ & / \end{array}$$

11

/

/

/

, ,

■

— —

()

3	3	3	3
3	3		
3	3		

//

//

:

.

• 3 3

:

3	3	3	3
3	3		
3	3		

3		3	
3		3	
3		3	
3		3	
3		3	
3		3	

()

▪

()

.

_____	_____
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
_____	_____
,	,
_____	_____
,	,
_____	_____

_____	_____
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
_____	_____
,	,
_____	_____

()

_____	_____
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
_____	_____
,	,
_____	_____

_____	_____
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
,	,
_____	_____
,	,
_____	_____

()

• -
• -
• -

()

•

•

	1 1				• •
	1 1				• •
	1 1		1 1		• •
	1		1		• •
	1 1		1 1		• •
	1 1		1 1		• •
	1 1		1 1		• •
	1		1		• •
	1 1		1 1		• •
1			1		•
1 1			1 1		•
	1 1		1 1		()
	1				
1 1	1 1				

• -
• , -
• () -
1 1 1 -
•

()

•

()

· ,

: ()

(, ,) (, ,)
 , , , ,

·
·
·
·
·

% , / % - % ,
 , /
 ,

:

(, ,) %
 , %

(, ,) %
 , %

()

.

.

■

’ ’

.

’ ’

.

.

/

%

’

’

/

’ ’

’

.

.

()
:

_____	_____	_____
’ ’		’ ’
’		’
’ ’		’ ’
’		’
’ ’		’ ’
’		’
’ ’	’ ’	’ ’
’ ’	’ ’	’ ’
’ ’	’ ’	’ ’

■

:

.

_____	_____
’ ’	’ ’
’ ’	’ ’
%	%