

التاريخ: 2013/04/30

الرقم: 2013/ 124

السادة / هيئة الأوراق المالية – المحترمين.

دائرة الإفصاح

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة وبعد،،،

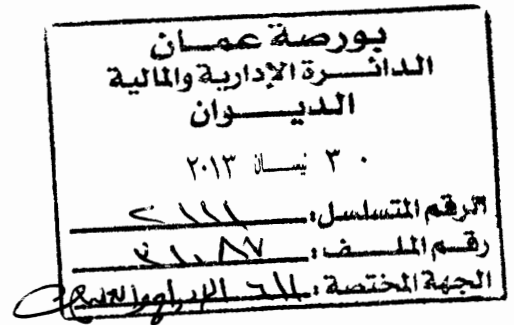
الموضوع : البيانات المالية المرحلية للربع الأول من العام 2013.

إشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة تطوير العقارات ، متضمنة تقرير المدقق ومراجعة من قبل مدققي حسابات الشركة السادة / المهنيون العرب ، عن الفترة المالية المنتهية في 2013-03-31 .

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،


منذر أبو عوض
المدير العام بالإتابة



- نسخة : الملف.
- نسخة : بورصة عمان – المحترمين .
- نسخة : مركز إيداع الأوراق المالية - المحترمين .

شركة تطوير العقارات

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

٣١ آذار ٢٠١٣

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٤ - بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٥ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٧ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
- ٨ - ١٤ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة



Grant Thornton

المهنيون العرب

اعضاء في جرانت ثورنتون العالمية
صندوق بريد : ٩٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن
تلفون : ٥١٥١١٢٥ (٩٦٢)
فاكس : ٥١٥١١٢٤ (٩٦٢)
البريد الإلكتروني: arabprof@gtjordan.com

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣ وكلا من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٢٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدى رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

أساس النتيجة المتحفظة

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة شهرة بقيمة (٤٥) مليون دينار، هذا ولم تقم إدارة الشركة بإجراء اختبار لتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة هذه الشهرة منذ بداية عام ٢٠٠٩ وحتى تاريخ إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة، وذلك لصعوبة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لوحدة توليد النقد التي تعود إليها الشهرة بسبب الأوضاع الراهنة لسوق العقار.

النتيجة المتحفظة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، وباستثناء ما ورد في فقرة أساس النتيجة المتحفظة، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة غير معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٢٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٥,٦٦١,٣٠٨) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.
٢. تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة مبلغ (١,٥٨١,٩٩٢) دينار يمثل ذمم وإستثمار في شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي، إن قدرة الشركة على إسترداد ذلك المبلغ تعتمد على توفير التمويل اللازم لشركة أبراج براديس لإتمام المشروع، وقدرتها على بيع المشروع في المستقبل، علماً بأن آخر بيانات مالية مدققة صادرة عن تلك الشركة تخص السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

٣. قررت الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١١ تشرين الثاني ٢٠١٢ الموافقة على الإنماج مع شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والاقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، وقد تم تحديد تاريخ الدمج النهائي ليكون في ٣٠ نيسان ٢٠١٣، هذا ولم يتم استكمال إجراءات الدمج حتى تاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

إبراهيم خروف (إجازة ٦٠٦)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

عمان في ٢٩ نيسان ٢٠١٣



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٦٠,٠٠٣,٦٤٤	٥٩,٩١٨,٨٢٤	إستثمارات عقارية
٢٧٨,٧٠٥	٢٧١,٥١٣	ممتلكات ومعدات
٤,١٥٣,٥٢٢	٤,٠٦٧,٥٤١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٧٥٥,٩٧٧	٣,٩٠٦,٤٥٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,١٣٨,٧٧١	٣,١٧٥,٠١٨	إستثمارات في شركات زميلة
١٤,١٩٤,٧٧٠	١٤,٢١٥,٣٢٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	الشهرة
١٣٠,٨٠٧,٥٧٣	١٣٠,٨٣٦,٨٦٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٥,٦٦١,٣٠٨	٥,٦٦١,٣٠٨	عقارات تحت التطوير
٢٥,٣٦٣,٥٤٢	٢٤,٨٢٧,٧٧٣	عقارات جاهزة للبيع
٩٣,١٨٨	٩١,٠٧٢	أرصدة مدينة أخرى
٤٤٨,٧٣١	٥٣٣,١٥٤	ذمم مدينة
٣٥٤,٧٨٣	٣٥٥,٠٦٠	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٢,٦٦٨,٨٧٣	٢,٨٠٢,٦٦٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,١٨٣,١٩٧	٢,٢٤٥,١٦٨	النقد وما في حكمه
٣٦,٧٧٣,٦٢٢	٣٦,٥١٦,٢٠١	مجموع الموجودات المتداولة
١٦٧,٥٨١,١٩٥	١٦٧,٣٥٣,٠٦٨	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	علاوة إصدار
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١	احتياطي إجباري
(٢,٩٣٢,٩١٠)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
(١,٧٦٤,٤٠٩)	(١,٦٤٧,٥١٢)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٩,٦١٦,٤١٠)	(٥٠,٢٧٧,٨٣٢)	خسائر متراكمة
٩٣,٢٤٢,٩٤٢	٩٢,٦٩٨,٤١٧	مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٦,٩٠٦,٦٥١	١٦,٩٢٦,٦٣٥	حقوق غير المسيطرين
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١٠٩,٦٢٥,٠٥٢	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات غير المتداولة
٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣١,٦٣٧,٢٩٧	تسهيلات إنتمانية طويلة الأجل
		المطلوبات المتداولة
٥,٥٠٩,٦٨٤	٦,٨٨٢,٨٧٧	تسهيلات إنتمانية قصيرة الأجل
٣٥٦,٠٤٨	٣٣٥,٦٧٣	ذمم دائنة
١١,٦٦٥,٦٨١	١١,٩٤٨,٧٦٦	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٩٩٢,٠٦٥	٢,٤٩٥,١٥٣	إيرادات مقبوضة مقدما
٣,٢١٦,٢٩٦	٣,٢١٦,٢٩٦	مخصص التزامات محتملة
١,١٥٢,٨٦٠	١,٢١١,٩٥٤	أرصدة دائنة أخرى
٢٤,٨٩٢,٦٣٤	٢٦,٠٩٠,٧١٩	مجموع المطلوبات المتداولة
٥٧,٤٣١,٦٠٢	٥٧,٧٢٨,٠١٦	مجموع المطلوبات
١٦٧,٥٨١,١٩٥	١٦٧,٣٥٣,٠٦٨	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
٣٣٤,١٨٩	١٣٥,٤٨٩	صافي إيرادات المجمعات التجارية
٩٠,٣١٥	٥١,٤٣٥	صافي أرباح بيع عقارات وأراضي
٣,٧١٠	—	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٧٣٣,٦٧٨	١٣٣,٧٩٣	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢٨,٤٥٦	٦٠,٣٠٥	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
(١٤٤,٦٦٦)	(١٤٤,٢٢٠)	مصاريف إدارية
(٩٥٠,٤٧٦)	(٨٤٤,٦٩٩)	مصاريف تمويل
١٢,٣٩٤	(٦٢,٧٤٦)	صافي مصاريف وإيرادات أخرى
١٠٧,٦٠٠	(٦٧٠,٦٤٣)	(خسارة) ربح الفترة قبل الضريبة
—	(٨٩١)	ضريبة دخل الفترة
١٠٧,٦٠٠	(٦٧١,٥٣٤)	(خسارة) ربح الفترة
		(خسارة) ربح الفترة تعود إلى:
(٣٥,٢٩٠)	(٦٦١,٤٢٢)	مساهمي الشركة
١٤٢,٨٩٠	(١٠,١١٢)	حقوق غير المسيطرين
١٠٧,٦٠٠	(٦٧١,٥٣٤)	المجموع
(٠,٠٠٠٤)	(٠,٠٠٧٧)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة العائدة لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
١٠٧,٦٠٠	(٦٧١,٥٣٤)	(خسارة) ربح الفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
٢,١١٨	(٣,٥٠٠)	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
٣٢٥,٩٨٩	١٥٠,٤٩٣	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
٤٣٥,٧٠٧	(٥٢٤,٥٤١)	إجمالي الدخل الشامل للفترة

		إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:
١٦٢,٣٧٩	(٥٤٤,٥٢٥)	مساهمي الشركة
٢٧٣,٣٢٨	١٩,٩٨٤	حقوق غير المسيطرين
٤٣٥,٧٠٧	(٥٢٤,٥٤١)	

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للتلازمة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إحتياطي إيجاري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١٦,٩٠٦,٦٥١	٩٣,٢٤٢,٩٤٢	(٤٩,٦١٦,٤١٠)	(١,٧٦٤,٤٠٩)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
(٥٢٤,٥٤١)	١٩,٩٨٤	(٥٤٤,٥٢٥)	(٦٦١,٤٢٢)	١١٦,٨٩٧	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٠٩,٦٢٥,٠٥٢	١٦,٩٢٦,٦٣٥	٩٢,٦٩٨,٤١٧	(٥٠,٧٧٧,٨٣٢)	(١,٦٤٧,٥١٢)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/١
١١٧,٣١٦,٦٧٣	١٧,٩٧١,١٩٦	٩٩,٣٤٥,٤٧٧	(٤٣,٣٨٢,١٢٥)	(١,٨٩٦,١٥٩)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٤٣٥,٧٠٧	٢٧٣,٣٢٨	١٦٢,٣٧٩	(٣٥,٢٩٠)	١٩٧,٦٦٩	—	—	—	—	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١١٧,٧٥٢,٣٨٠	١٨,٢٤٤,٥٢٤	٩٩,٥٠٧,٨٥٦	(٤٣,٤١٧,٤١٥)	(١,٦٩٨,٤٩٠)	(٢,٩٣٢,٩١٠)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/١

* تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٣ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل تبلغ ١٣٣,٧٩٣ دينار.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الشرحية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
١٠٧,٦٠٠	(٦٧١,٥٣٤)	(خسارة) ربح الفترة
١٠٢,٩٤١	٩٥,٣٦٧	استهلاكات
(٧٣٣,٦٧٨)	(١٣٣,٧٩٣)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٢٨,٤٥٦)	(٦٠,٣٠٥)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات الزميلة
—	٨٥,٩٨١	فروقات تقييم عملة
		التغير في رأس المال العامل
٧,٢٨٠	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٦٤,٥٤٠)	(٨٤,٤٢٣)	ذمم مدينة
٩,٥٣٥	٢,١١٦	أرصدة مدينة أخرى
٩٣,٤٢٨	٥٩,٠٩٤	أرصدة دائنة أخرى
(٣٢,٦٥٢)	(٢٠,٣٧٥)	ذمم دائنة
(٢١٤,٣٩٦)	(٤٩٦,٩١٢)	إيرادات مقبوضة مقدماً
٧٩٥,٢٤٦	٥٣٥,٧٦٩	عقارات جاهزة للبيع
٤٢,٣٠٨	(٦٨٩,٠١٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
—	(٦,٩٨٨)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٥,١٥٩)	(٥,٧٣٥)	استثمارات عقارية
—	٢٧,٥٥٨	إستثمارات في شركات زميلة
٢,٢٨٦	٢,٣٨٠	الممتلكات والمعدات
(٢,٨٧٣)	١٧,٢١٥	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٣٣٠,٥٤٩)	٤٧١,٥٢٢	تسهيلات بنكية
(١٠٤,١١٢)	٢٦٢,٢٤٩	ذمم جهات ذات علاقة
(٤٣٤,٦٦١)	٧٣٣,٧٧١	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التمويل
(٣٩٥,٢٢٦)	٦١,٩٧١	التغير في النقد وما في حكمه
١,٨٢٠,٨٧٩	٢,١٨٣,١٩٧	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١,٤٢٥,٦٥٣	٢,٢٤٥,١٦٨	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣١ آذار ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

١ . عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (١) لسنة ١٩٨٩. وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت الرقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها.

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩ نيسان ٢٠١٣.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) والتقارير المالية المرحلية.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهرت البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

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

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة:

طبيعة النشاط	نسبة التملك الفعلية	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	١٠٠%	١٠٠,٠٠٠	ايوان للإعمار ذ.م.م
استثمارات هندسية	١٠٠%	١,٠٠٠	ايوان للاستثمارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	١٠٠%	٣٠,٠٠٠	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	٨٣%	٣٠,٠٠٠	دائرة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	٩,٩٩٦,٠٨٢	الشرق العربي للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٥٢%	٣٠,٠٠٠	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٤٣%	٣٠,٠٠٠	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	١٠,٠٠٠	الافصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	٧٠٠,٠٠٠	الفنية للمنتوجات الخرسانية ذ.م.م

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الافصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية المرحلية المختصرة 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 المرحلية المختصرة الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين ٢٪ إلى ١٥٪. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

مكاتب الشركة	٢٪
أجهزة كهربائية ومعدات	١٠-٢٠٪
وسائط نقل	١٥٪
أخرى	٩-٢٠٪

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

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

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد 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 الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في كلفة الاستثمار في الشركات الزميلة والشركات التابعة عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي موجودات تلك الشركات كما في تاريخ التملك. تظهر الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات التابعة بالكلفة كبند منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في البيانات المالية الموحدة، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الزميلة فتظهر كجزء من كلفة الاستثمار.

مجموعة الأعمال

تحتسب مجموعة الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية، هذه الطريقة تتضمن تثبيت موجودات ومطلوبات الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة كما بتاريخ التملك.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص التدني في الذمم المدينة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً 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 تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة 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 الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري. يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار. 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.

مصاريف الإقتراض

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

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 المرحلية المختصرة الموحدة المعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

٣ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠٠٩، ٢٠١٠، ٢٠١١ و ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة، باستثناء شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية (شركة تابعة) حيث تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣.

٤ . 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 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 الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 المرحلية المختصرة الموحدة.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل المرحلي الموحد للشركة بقيمة ٢٩٠,٠٣٧ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣ مقابل ٤٤٦,٢٥٩ دينار لعام ٢٠١٢.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٦,٨٨٢,٨٧٧	٣١,٦٣٧,٢٩٧	٣٨,٥٢٠,١٧٤
ذمم دائنة	٣٣٥,٦٧٣	—	٣٣٥,٦٧٣
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١١,٩٤٨,٧٦٦	—	١١,٩٤٨,٧٦٦
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٤٩٥,١٥٣	—	٢,٤٩٥,١٥٣
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١,٢١١,٩٥٤	—	١,٢١١,٩٥٤
	٢٦,٠٩٠,٧١٩	٣١,٦٣٧,٢٩٧	٥٧,٧٢٨,٠١٦

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٥٠٩,٦٨٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
ذمم دائنة	٣٥٦,٠٤٨	—	٣٥٦,٠٤٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١١,٦٦٥,٦٨١	—	١١,٦٦٥,٦٨١
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٩٩٢,٠٦٥	—	٢,٩٩٢,٠٦٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	—	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١,١٥٢,٨٦٠	—	١,١٥٢,٨٦٠
	٢٤,٨٩٢,٦٣٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٥٧,٤٣١,٦٠٢

إدارة رأس المال

يقيم 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 والمديونية. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ آذار ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٢
٣٨,٥٢٠,١٧٤	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
١٠٩,٦٢٥,٠٥٢	١١٠,١٤٩,٥٩٣
%٣٥	%٣٥

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية