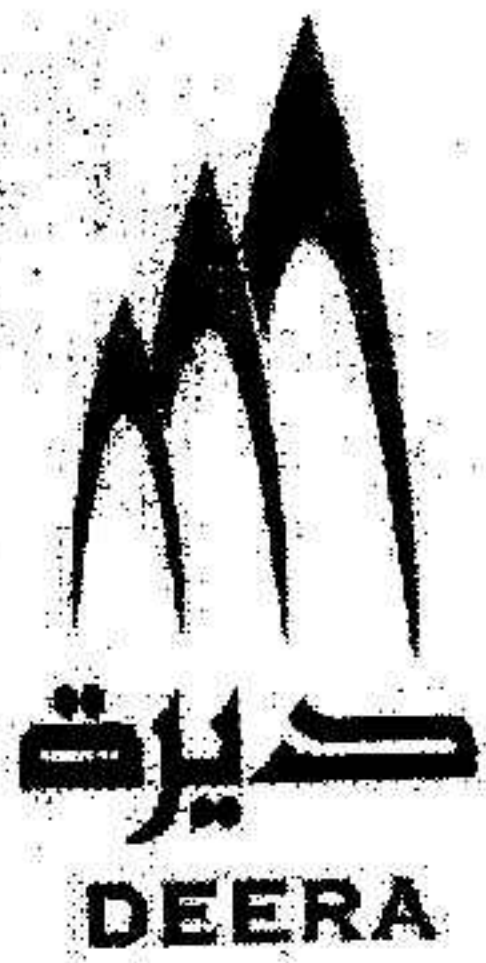




شركة الديرة للإستثمار و التطوير العقاري DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

الرقم: 166 / 1/4/2
التاريخ: 2014/03/30

بإفطار
بورصة
الديرة
على
٣١/٣/١٤

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

الموضوع : التقرير السنوي لعام 2013

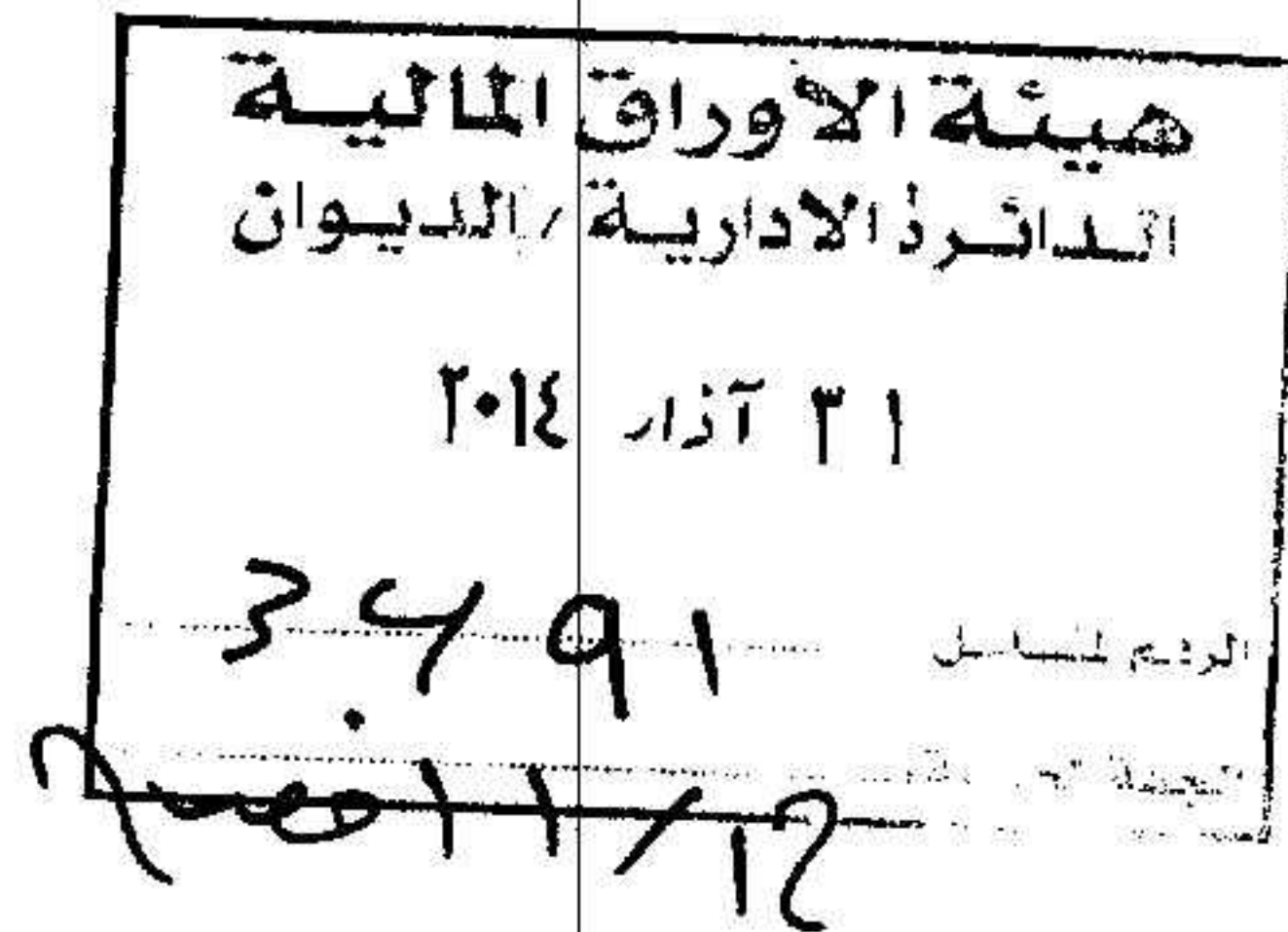
تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طياً مسودة التقرير السنوي لعام 2013 والبيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات لعام 2013 ، وسيتم تزويدكم بالتقرير النهائي حال استكمال الطباعة واستلامه من المطبعة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

رئيس مجلس الادارة

محمد الجمل



- نسخة السادة بورصة عمان المحترمين .
- نسخة السادة مركز ايداع الاوراق المالية المحترمين .



ديرة

DEERA

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمة العامة المحدودة

8

التقرير السنوي الثامن

لعام ٢٠١٣

ص.ب ٩٤٠٢٣٧ عمان ١١١٩٤

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف : ٥٥٤٤٨٢٤ فاكس : ٥٥٤٤٨٢٥

بريد الكتروني : info@deera.jo

www.deera.jo



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي ولي العهد
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني

أعضاء مجلس الإدارة

1. عطوفة السيد محمد أحمد محمد الجمل
رئيس المجلس
اعتباراً من 2013/04/27
2. سعادة السيدة ريم مضر محمد بدران
وتمثل أسهم شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن
نائب الرئيس
3. السيد محمد فهمي حمد
معالي الدكتور محمد احمد الحلايقة
ويمثل أسهم شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن
عضواً اعتباراً من 2013/4/4
عضواً لغاية 2013/03/28
4. السيد نمر أيوب عبد المعطي الجندي
ويمثل أسهم شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات
عضواً
5. سعادة المهندس محمد إسماعيل علي السعودي
عضواً
6. الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني
عضواً
7. المهندس زهير حافظ رشيد الحلواني
عضواً
8. المهندس صالح مصطفى صالح مرادويج
ويمثل أسهم شركة جلف تكنيكل كونستركشن
عضواً
9. السيد عامر حافظ رشيد الحلواني
عضواً اعتباراً من 2013/4/28
10. السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل
عضواً
11. المهندس محمود إسماعيل علي السعودي
عضواً

بسم الله الرحمن الرحيم كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السيدات والسادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسرني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وباسم إدارتها التنفيذية وموظفيها. وإن انتهز هذه الفرصة لأشكركم على ثقتكم ودعمكم ويشرفني أن أقدم لكم التقرير السنوي الثامن للشركة الذي يتضمن البيانات المالية الموحدة لمجموعة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها كما هي في السنة المنتهية في 31 كانون أول 2013 مرفقا بها تقرير مدقق الحسابات المستقل.

حضرات المساهمين الكرام:

استمرراً للسياسة المتحفظة التي اتبعتها الشركة في إقامة مشاريعها بعد التأكد من الجدوى الاقتصادية لاي مشروع حيث تقوم الشركة بتوفير السيولة اللازمة قبل المباشرة بالمشروع فقد استكملت الشركة مشاريع الشركات الحليفة ومنها:

- شقق الإطلالة والذي يحتوي على 94 شقة ويقع في موقع مميز ذو إطلالة على معظم أحياء عمان حيث تم تسويق حوالي 25% من هذه الشقق.
- مشروع قلل الرحمانية دابوق والواقعة في احد ارقى أحياء عمان وهذه القلل جاهزة للبيع.
- مشروع برج الديرة والذي يقع على احد اهم الشوارع التجارية في عمان "شارع الملكة رانيا العبدالله" وقد تم انجاز مرحلة العظم وتمت المباشرة بأعمال التشطيبات وبوشر بتسويق المبنى.
- استكملت الشركة ترخيص مبنى شقق الشميساني الواقع خلف مبنى بنك الإسكان مشروع شقق الشميساني والمكون من (20) شقة بمساحات بحدود 92 م² للشقة.
- تملك الشركة عدة اراضي يقع معظمها في مناطق مميزة وتصلح لاقامة مشاريع اسكانية وتجارية.

السادة والسيدات المساهمين الكرام:

ونتيجة للسياسة المتحفظة التي اتبعتها المجلس في السنوات السابقة فقد استمر الوضع المالي الجيد للشركة ويعتبر من افضل الاوضاع المالية للشركات العقارية الاردنية وتامل الشركة أن تتحسن الاوضاع الاقتصادية للانطلاق بخططها الاستثمارية بثقة وثبات وبما يضمن تحقيق افضل نتائج ممكنة.

وفي الختام يسعدني ان اتوجه بالشكر الى السيدات والسادة المساهمين الكرام على الثقة التي منحونا اياها والى زملائي اعضاء مجلس الادارة وادارة الشركة ومستخدميها على دعمهم وجهودهم.

راجين من الله النجاح والتوفيق
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

محمد احمد الجمل

رئيس مجلس الادارة



مدرسة / وزارة التعليم العالي والبحث العلمي / جامعة القاهرة / مصر

تقرير مجلس الإدارة

عن السنة المنتهية في 31 كانون أول 2013 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الثامن .

حضرات السيدات والسادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي الثامن عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013 المتضمن البيانات المالية الموحدة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2014.

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها وبيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- التأجير التمويلي .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

تقع مكاتب الشركة في العاصمة عمان في منطقة تلاح العلي شارع المدينة المنورة مقابل مستشفى العيون التخصصي في مجمع نور التجاري الطابق السادس ولا يوجد حالياً أي فروع أخرى للشركة، ويعمل في الشركة والشركات التابعة لها ستة عشر موظفاً دائماً وعدد من العمال غير الدائمين.

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (الممتلكات والمعدات) 218 ألف دينار كما في 31 كانون الأول 2013

ثانياً: أ- الشركات التابعة :

الشركة	نوعها	النشاط الرئيسي	رأس المال المصرح به دينار	نسبة التملك	العنوان	عدد الموظفين
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري	ذ.م.م	إستثمارات عقارية	100,000	%100	ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن	-
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية	ذ.م.م	مقاولات	150,000	%100	ص.ب 940237 عمان 11194 الأردن	8

-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%100	10,000	استثمارات عقارية	ذ.م.م	شركة الزنيق للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%100	10,000	استثمارات عقارية	ذ.م.م	شركة التمانم للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%100	10,000	استثمارات عقارية	ذ.م.م	شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%100	10,000	استثمارات عقارية	ذ.م.م	شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%100	10,000	استثمارات عقارية	ذ.م.م	شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري

ب- الشركات الحقيقية :

عدد الموظفين	العنوان	نسبة التملك	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع دينار	النشاط الرئيسي	نوعها	الشركة
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%49	15,094,950	استثمارات عقارية	مساهمة خاصة	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%49	11,201,800	استثمارات عقارية	مساهمة خاصة	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%49	5,030,620	استثمارات عقارية	مساهمة خاصة	شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%49	5,340,384	استثمارات عقارية	مساهمة خاصة	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
-	ص.ب 940237 عمان الأردن 11194	%49	5,328,369	استثمارات عقارية	مساهمة خاصة	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
			41,996,123			المجموع

ثالثاً: أ- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
عطوفة السيد محمد أحمد محمد الجمل	رئيس مجلس الإدارة	1948	بكالوريوس محاسبة	1971	- مدير عام الجمارك 94-91. - مدير عام اللوازم العامة 91-90. - مساعد مدير عام بنك القاهرة عمان 94-2001. - مدير عام شركة درويش الخليوي 2002-2005. - عضو مجلس إدارة في عدة شركات مساهمة عامة. - عضو ونائب رئيس مجلس إدارة في عدة شركات مساهمة خاصة. - رئيس وعضو هيئة مديرين في عدة شركات ذات مسؤولية محدودة.
سعادة السيدة ريم مضر محمد بدران وتمثل أسهم : شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن	نائب الرئيس	1963	بكالوريوس إدارة الأعمال واللغة الإنجليزية	1985	- نائب في مجلس النواب السادس عشر. - رئيس لجنة الاستثمار / مجلس الوحدة الاقتصادية / جامعة الدول العربية. - رئيس مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن. - رئيس مجلس إدارة البنك الوطني لتمويل المشاريع الصغيرة. - نائب ثاني لرئيس غرفة تجارة عمان وغرفة تجارة الأردن في الدورة السابقة وعضو في غرفة تجارة عمان حالياً. - المدير التنفيذي / مؤسسة تشجيع الاستثمار سابقاً. - عضو في مجلس إدارة البنك المركزي سابقاً. - رئيس وعضو مجلس إدارة في عدة شركات
معالي الدكتور محمد أحمد الحلايقة ويمثل أسهم : شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن لغاية (2013/3/28)	عضو	1951	دكتوراه في الهندسة الكيميائية	1979	- عضو مجلس الأعيان. - نائب في مجلس النواب / السادس عشر. - نائب رئيس الوزراء ووزير سابقاً. - رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية سابقاً. - عضو مجلس الأمناء / الجمعية العلمية الملكية. - عضو الجمعية الأردنية لحوكمة الشركات. - رئيس ونائب رئيس وعضو مجلس إدارة في عدة شركات مساهمة.

المسيد محمد فهمي حمد ويمثل أسهم : شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن اعتباراً من 2013/4/4	عضو	1974	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية	1996	- عضو مجلس إدارة شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن . - رئيس إدارة الاستثمارات العقارية شركة بيت التمويل الكويتي / البحرين . - عضو مجلس إدارة في عدة شركات عقارية في الأردن والبحرين .
السيد نمر أيوب عبدالمعطي الجندي ويمثل أسهم : شركة الشاعر للتجارة والمقاولات	عضو	1946	بكالوريوس تجارة	1967	- مدير مالي وإداري في شركة التجارة العمومية / السعودية سابقاً . - مدير علم الشؤون المالية في شركة الشاعر للتجارة والمقاولات / السعودية .
سعادة المهندس محمد إسماعيل علي السعودي	عضو	1961	بكالوريوس في الهندسة المدنية	1984	- نائب في مجلس النواب الأردني . - رئيس اللجنة المالية في مجلس النواب . - مدير عام ومالك شركة محمد السعودي للإسكان . - رئيس مجلس إدارة شركة الصهوة للإسكان . - عضو نقابة المهندسين الأردنيين . - عضو نقابة المهندسين الأمريكيين . - عضو نقابة المهندسين الكنديين . - عضو جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان .
الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الخلواني	عضو	1941	دكتوراه في إدارة الأعمال	1990	- الرئيس التنفيذي لشركة إيفا للخدمات المالية والاستثمار . - رئيس هيئة المديرين سابقاً في الشركة الوطنية للاستثمارات المالية . - مساعد مدير بنك القاهرة عمان لشؤون الاستثمار سابقاً .
المهندس زهير حافظ رشيد الخلواني	عضو	1955	بكالوريوس هندسة كهربائية	1979	- مدير عام شركة الديرة من عام 2006 - 2011/3/6 . - مدير عام لشركة مقاولات / السعودية من عام 1996-1982 . - مديراً علماً وعضو هيئة مديرين في عدة شركات أردنية . - رئيس تنفيذي ومالك شركة دار الشرق للكهرباء والميكانيك . - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنية .
المهندس صالح مصطفى صالح مرادويج ويمثل أسهم : شركة جلف تكتيكال كونستركشن	عضو	1964	ماجستير في الهندسة المدنية	1986	- مدير عام شركة نصت للمقاولات . - شريك في شركة دريك اند سكل انترناشونال .

السيد عامر حافظ رشيد الحلواني اعتباراً من 2013/4/28	عضو	1963	بكالوريوس تكنولوجيا طبية تخصص علم الوراثة الجزئية	1986 1994	- عضو مجلس إدارة شركة الصناعات البتروكيماوية الوسيطة م.ع.م. - عضو هيئة مديرين في شركة أيفا للخدمات المالية. - مالك ومدير عام المختبرات الدولية للتكنولوجيا الطبية. - رئيس هيئة مديرين شركة الثقة للحلول الذكية. - عضو هيئة مديرين شركة أوتناد للمقاولات الإنشائية.
السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل	عضو	1944	بكالوريوس محاسبة	1969	- مالك ومدير عام مؤسسة محمد مروان التجارية. - مالك مصنع ساعات وعلامة تجارية "جوفيل". - مالك ومدير عام عدة شركات تجارية. - عضو مجلس إدارة في عدة شركات.
المهندس محمود إسماعيل علي السعودي	عضو	1956	دبلوم عالي في الهندسة الكهربائية	1980	- رئيس مجلس إدارة مجموعة السعودي للاستثمار. - رئيس وعضو مجلس إدارة في عدة شركات. - عضو مجلس إدارة مؤسسة الأيتام.

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد اسعد جمال سعاده عوده	المدير المالي اعتباراً من 2013/6/1	1977	بكالوريوس محاسبة	1999	- رئيس حسابات شركة البيرة - مدير مالي في شركة طبية للاستثمار ذ.م.م. - رئيس حسابات في شركة شفا للصناعات الغذائية ذ.م.م. - رئيس حسابات مصنع معتصم الداعور / السعودية

رابعاً: أسماء كبار مساهمي الشركة الذين يمتلكون 5% فأكثر من أسهم الشركة مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الإسم	2013		2012	
		عدد الأسهم كما في 2013/12/31	نسبة الملكية	عدد الأسهم كما في 2012/12/31	نسبة الملكية
1	شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن	11,200,000	%28	11,200,000	%28
2	معالي د. حاتم حافظ رشيد الحلواني التميمي	3,241,470	%8,1	3,241,470	%8,1
4	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات	2,500,000	%6,25	2,500,000	%6,25

خامساً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

يعاني القطاع العقاري من ركود عام ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أوقع العديد من الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في منح تسهيلات جديدة للشركات العقارية والمستثمرين الا ان المختصين يعتقدون ان الامور تتجه نحو الانفراج التدريجي.

ومن المهم لشركة استثمارية كشركتنا البدء في عدد محدود من مشاريعها، وحيث ان شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري تحتفظ بمحفظة عقارية مميزة ولديها عدد من الاراضي في اهم المواقع في مدينة عمان كما ان سياستها المتحفظة والرصينة مكنتها من المحافظة على سيولة عالية مما يميزها عن العديد من الشركات العقارية الاخرى ويمكنها من تمويل مشاريعها بسهولة ويسر، وقد إنتهت الشركة من تنفيذ مشروع شقق الاطلالة في تلاح العلي وفلل الرحمانية في دابوق وبدأت في مشروع برج الديرة في شارع الملكة رانيا وهو قيد التشطيبات بعد ان تم انجاز الهيكل.

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

سابعاً :

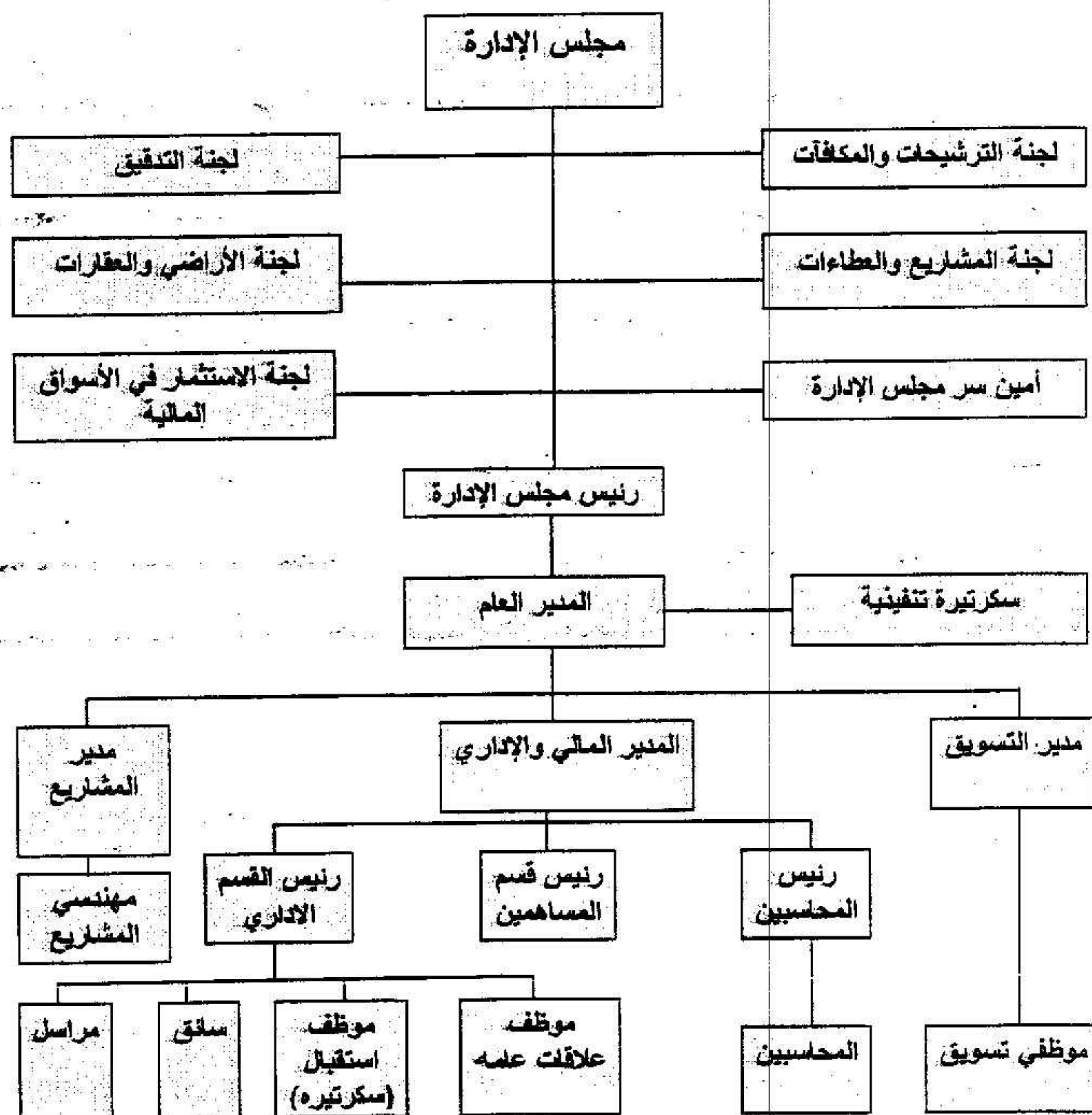
- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة او غيرها.
- لا يوجد اي براءات اختراع او حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً:

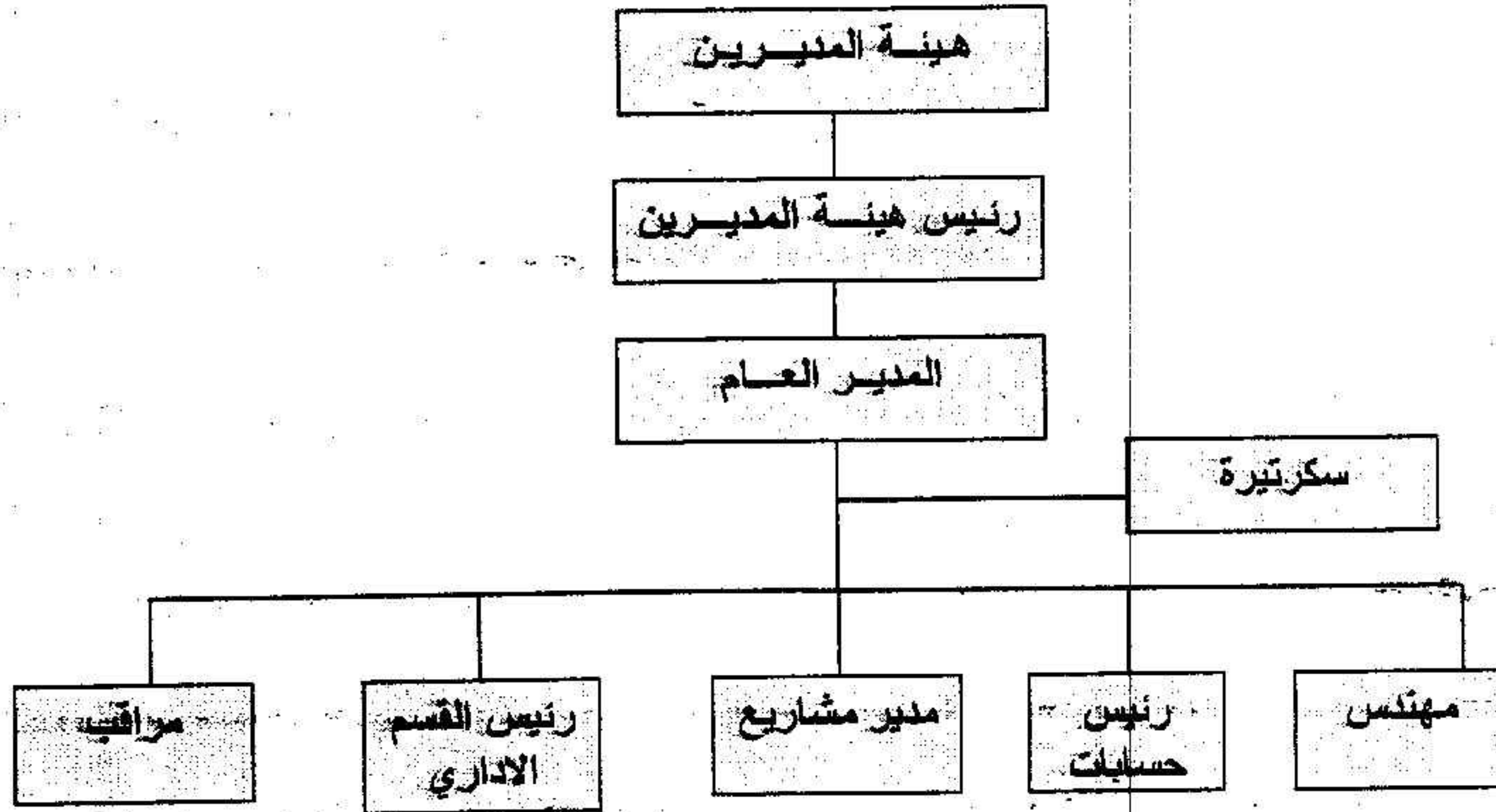
- أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- ب- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة و عدد الموظفين و فئات مؤهلاتهم:

أ- الهيكل التنظيمي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري م.ع.م :



ب- الهيكل التنظيمي لشركة أوتاد للمقاولات الإنشائية:



ج - عدد موظفي الشركة والشركات التابعة وفئات مؤهلاتهم :

الرقم	المؤهل العلمي	عدد موظفي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	عدد موظفي شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
1	ماجستير	1	-
2	بكالوريوس	3	4
3	دبلوم	1	1
4	ثانوية عامة	3	2
5	إعدادي	-	1
	المجموع	8	8

د - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :
يتم إرسال موظفي الشركة في دورات تدريبية حسب طبيعة عمل كل منهم.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها المجموعة:

• المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، وتؤثر أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء سلباً أو إيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع كما أن معدلات الفوائد ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق لها أثر كبير، وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من القوة والضعف ومما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة ورغم أن قطاع العقار في الأردن يعاني حالياً من تباطؤ بسبب الأزمة المالية العالمية وتداعياتها إلا أن الخبراء يتوقعون أن تتحسن الأمور في المستقبل القريب إن شاء الله.

• المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا أنه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر وتعتمد الشركة على ما يصدر من دراسات في المملكة حول هذه المخاطر.

• مخاطر ارتفاع كلفة رأس المال

الشركة تتمتع بوضع مميز في هذا المجال حيث يتوفر لديها سيولة معقولة كافية للبدء في تنفيذ المشاريع التي تنوي السير فيها.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

1. الاحتفاظ بسيولة كافية مكنتها من الاستمرار في تنفيذ عدد من المشاريع.
2. استكمال العمل في مشروع برج الديرة التجاري الواقع على شارع الملكة رانيا والعائد لشركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات الحليفة.
3. تسويق مشروع شقق الإطلالة الواقعة في تلاع العلي والعائد ملكيته لشركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات الحليفة وكذلك البدء في تسويق مشروع قلل الرحمانية الواقع على شارع الملك عبد الله الثاني والعائدة ملكيتها لشركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري إحدى الشركات الحليفة.

الثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:
لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة بالدينار :

البيان	2013	2012	2011	2010	2009
صافي الأرباح (الخسائر المتحققة) بعد المخصصات والاحتياطات	38,461	2,548,779	(1,005,598)	487,721	1,316,522
الأرباح الموزعة / مقترح توزيعها	لا يوجد	2,000,000	لا يوجد	2,000,000	2,400,000
صافي حقوق المساهمين	65,802,901	67,764,440	65,212,424	68,647,023	70,559,302
أسعار الأوراق المالية في نهاية العام	0.910	0.630	0.640	0.790	غير متداولة

* بلغ مجموع الأرباح الموزعة حتى الآن 53.5% تمثل 28.5% من رأسمال الشركة كأرباح نقدية و 25% أسهم مجانية من رأسمال الشركة عند تحويلها من ذ.م. إلى مساهمة عامة بالرغم من صعوبة هذه الفترة وهذا يعتبر من أفضل النتائج للشركات الأردنية خلال تلك الفترة .

* تم البدء في تداول الأسهم في سوق عمان المالي بتاريخ 2010/05/12 .

الرابع عشر : تحليل المركز المالي الموحد لمجموعة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

أ- * انخفضت إيرادات المجموعة بمبلغ (4,78) مليون دينار وانخفضت المصاريف الإدارية والمالية والاستهلاكات بمبلغ (65) ألف دينار عن العام الماضي .

وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	2013	2012
1	نسبة الملكية	%94,9	%94,8
2	الممتلكات والمعدات الى حقوق المساهمين	%0,33	%0,31
3	معدل المديونية	%0,16	%0,83
4	المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%0,17	%0,87
5	العائد إلى حقوق المساهمين	%0,06	%3,76
6	القروض الى مجموع الموجودات	%4,92	%4,33
7	القروض طويلة الاجل الى حقوق المساهمين	%5,18	%4,56

* تم بيع شركة جيلان المملوكة للمجموعة خلال عام 2012 وحقت الشركة إيراداً صافياً من عملية البيع بلغ (3,336) مليون دينار .

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- الاستمرار في تنفيذ مشاريع الشركة والشركات الحليفة ذات الجدوى الاقتصادية والتي تم الإنتهاء من تصميمها.
- 2- استكمال مشروع شركة برج الديرة.
- 3- تنويع المحفظة الإستثمارية للشركة.
- 4- البحث عن فرص إستثمارية جديدة في مجال الاراضي والعقارات.
- 5- الاستمرار في تسويق مشروع قلل الرحمانية ومشروع شقق الإطلالة والبدء في تسويق مشروع برج الديرة.
- 6- البدء في مشروع مبنى شقق الشميساني.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للشركة والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2013 شاملة الضريبة العامة على المبيعات بالدينار على النحو الآتي:

المدقق الشركة	شركة متركس الدولية للاستشارات	غوشه وشركاه	المجموعة المهنية العربية	التجمع للاستشارات والتدقيق	د. ميشيل حجازين
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م	10,440				
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م	1,450				
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م		1,450			
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م		1,450			
شركة التمام للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م			1,450		
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م			1,450		
شركة السافي للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م				1,450	
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري ذ.م.م					1,450

السابع عشر:

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في 31 كانون أول 2013:

الرقم	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2013/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2012/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2013/12/31	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 2012/12/31
1	عطوفة السيد محمد أحمد محمد الجمل	رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	-	-	355,648	355,648
2	شركة بيت التمويل الكويتي/ الأردن ويمثلها: سعادة السيدة ريم مضر بدران السيد محمد فهمي حمد	نائب الرئيس عضواً	الأردنية الأردنية البحرينية	11,200,000	11,200,000	-	-
3	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات ويمثلها: السيد نمر أيوب الجنيدي	عضواً	السعودية الأردنية	2,500,000	2,500,000	-	-
4	سعادة م. محمد إسماعيل علي السعودي	عضواً	الأردنية	-	-	1,750,000	3,010,071
5	د. "محمد هاني" حافظ رشيد الطواني	عضواً	الأردنية	-	-	1,001,200	997,200
6	م. زهير حافظ رشيد الطواني	عضواً	الأردنية	-	-	828,941	828,941
7	شركة جلف تكتيكال كونستركشن ويمثلها: المهندس صالح مصطفى مرادويج	عضواً	الإماراتية الأردنية	500,000	500,000	-	-
8	السيد عامر حافظ رشيد الطواني	عضواً	الأردنية	-	-	245,372	245,372
9	السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل	عضواً	الأردنية	-	-	187,500	187,500
10	م. محمود إسماعيل علي السعودي	عضواً	الأردنية	-	-	50,000	1,334,471

* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة.

ب- عدد الأوراق المالية المملوكة من اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الاسم	المنصب	الجنسية	2013	2012
أسعد جمال سعادة عودة	المدير المالي	أردنية	-	-

* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

ج- عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الاسم	الصلة	الجنسية	2013	2012
رانية ماجد حافظ عبدالحليم	زوجة السيد عامر الحلواني (عضو مجلس الادارة)	أردنية	37,500	37,500
تالا عامر حافظ الحلواني	ابنة السيد عامر الحلواني (عضو مجلس الادارة)	أردنية	22,500	22,500
ليان عامر حافظ الحلواني	ابنة السيد عامر الحلواني (عضو مجلس الادارة)	أردنية	22,500	22,500
ايمان عبد المعز يحيى شاور	زوجة م. زهير الحلواني (عضو مجلس الإدارة)	أردنية	17,500	37,500
خالدة محمد مطلق الزبدانين	زوجة م. محمد السعودي (عضو مجلس الإدارة)	أردنية	19,325	19,325

* لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مساهمة عامة مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الثامن عشر:

أ- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2013/12/31 بالدينار:

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	أتعاب واجور	مكافأة أعضاء المجلس	الإجمالي
1	عطوفة السيد محمد أحمد محمد الجمل	رئيس مجلس الإدارة	7,200	—	—	7,200
2	سعادة السيدة ريم مضر بدران	نائب الرئيس	7,200	—	—	7,200
	السيد محمد فهمي حمد معالي الدكتور محمد أحمد الحلايقة يمثلان أسهم : شركة بيت التمويل الكويتي /الأردن	عضو	5,340	—	—	5,340
		عضو	2,760*	—	—	2,760
3	السيد نمر أيوب الجندي ويمثل أسهم : شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات	عضو	7,200	—	—	7,200
4	سعادة م. محمد إسماعيل علي السعودي	عضو	7,200	—	—	7,200
5	د. "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني	عضو	7,200	—	—	7,200
6	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	عضو	7,200	—	—	7,200
7	السيد صالح مصطفى مرادويج ويمثل أسهم : شركة جلف تكنيكال كونستركشن	عضو	7,200	—	—	7,200
8	السيد عامر حافظ رشيد الحلواني	عضو	4,860	—	—	4,860
9	السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل	عضو	7,200	—	—	7,200
10	م. محمود إسماعيل علي السعودي	عضو	7,200	—	—	7,200
	المجموع		70,560	—	—	70,560

* منها مبلغ (1020) دينار يخص عام 2012 دفع في عام 2013 .

ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية للسنة المنتهية في 2013/12/31 بالدينار:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب	بدل سيارة	مكافآت	المجموع
1	اسعد جمال سعادة عودة	المدير المالي	17,431	-	-	17,431

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

- أ- التبرعات النقدية : لا شيء
- ب- التبرعات العينية : لا شيء

العشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها المجموعة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم :

- قرر مجلس إدارة شركة الديرة والشركات الحليفة تنفيذ مشاريع تلك الشركات من خلال شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية ذ.م.م التي تمتلكها الشركة بنسبة 100% .
- لا يوجد عقود مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم .

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي :
تأخذ الشركة بالإعتبار البيئة في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رفيع بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية.

الثاني والعشرون : اجتماعات مجلس الإدارة

- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2013 تسع اجتماعات .

الثالث والعشرون : تطبيق دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة في بورصة عمان :
تعمل الشركة على تطبيق قواعد الحوكمة كما تعمل الشركة على تطوير أنظمتها وتعليماتها وإجراءاتها لضمان تحقيق ذلك ، وتلتزم التزاماً تاماً بالقواعد الإلزامية حكماً وهي القواعد الأمرة والعامة التي استندت إلى نصوص قانونية ملزمة وردت في التشريعات النافذة أما القواعد الإرشادية فقد تم الالتزام بها باستثناء ما يلي :

القاعدة	سبب عدم الالتزام
1- الإعلان المسبق عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل .	يتم اتباع نص المادة (144) من قانون الشركات حيث تقوم الشركة بالإفصاح عن البيانات ونشرها فور اعتمادها من مجلس الإدارة .
2- توجيه الدعوة إلى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص قبل (21) يوماً من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع .	يتم توجيه الدعوة بالبريد العادي حسب قانون الشركات ولا يتوفر بريد الكتروني لجميع المساهمين .
3- استخدام الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات .	اكتفت الشركة بموقع هيئة الأوراق المالية والصحف اليومية لنشر إفصاحاتها .
4- يقوم المساهم الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل إنتهاء السنة المالية للشركة وإرفاق النبذة التعريفية بالدعوة الموجهة لحضور اجتماع الهيئة العامة .	لم يتم أي مساهم بإعلام الشركة برغبته بالترشح لعضوية مجلس الإدارة .

توصيات مجلس الإدارة

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- 2- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 2013/12/31 و الخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- 3- تلاوة ومناقشة تقرير مدققي الحسابات عن البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 2013/12/31.
- 4- المصادقة على البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 2013/12/31 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2014 و تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
- 6- الموافقة على توصية مجلس الإدارة بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة إلى (9) أعضاء بدلاً من (11) عضو.
- 7- تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق في البند (6) أعلاه.
- 8- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة للسنوات الأربع القادمة.
- 9- تفويض مجلس الإدارة باتخاذ الإجراءات اللازمة والتي تكفل تنفيذ القرارات أعلاه.
- 10- أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة على جدول الأعمال بموافقة ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

و في الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به و دعمهم له كما يود المجلس ان يسجل شكره و تقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم ، أملين أن يكون عام 2014 عام خير و بركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعااه.

الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على إستمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو
السيد محمد مروان الطويل

عضو
المهندس محمود إسماعيل السعودي

عضو
السيد عامر حافظ رشيد الحلواني

عضو
المهندس زهير حافظ الحلواني

عضو
سعادة المهندس محمد إسماعيل السعودي

عضو
الدكتور محمد هاني الحلواني

عضو
محمد فهمي حمد

عضو
المهندس نعيم الجنيدي

عضو
المهندس صالح مصطفى مرادويج
ممثل شركة جلف تكنيك كونسركشن

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

عضو
ممثل شركة الشاعر للتجارة والصناعة

عضو
ممثل شركة الشاعر للتجارة والصناعة

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

رئيس مجلس الإدارة
عطوفة السيد محمد أحمد الجمل

نائب الرئيس
سعادة السيدة ريم بدران
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي لعام 2013.

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

عطوفة السيد محمد أحمد الجمل

سعادة السيدة ريم بدران
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

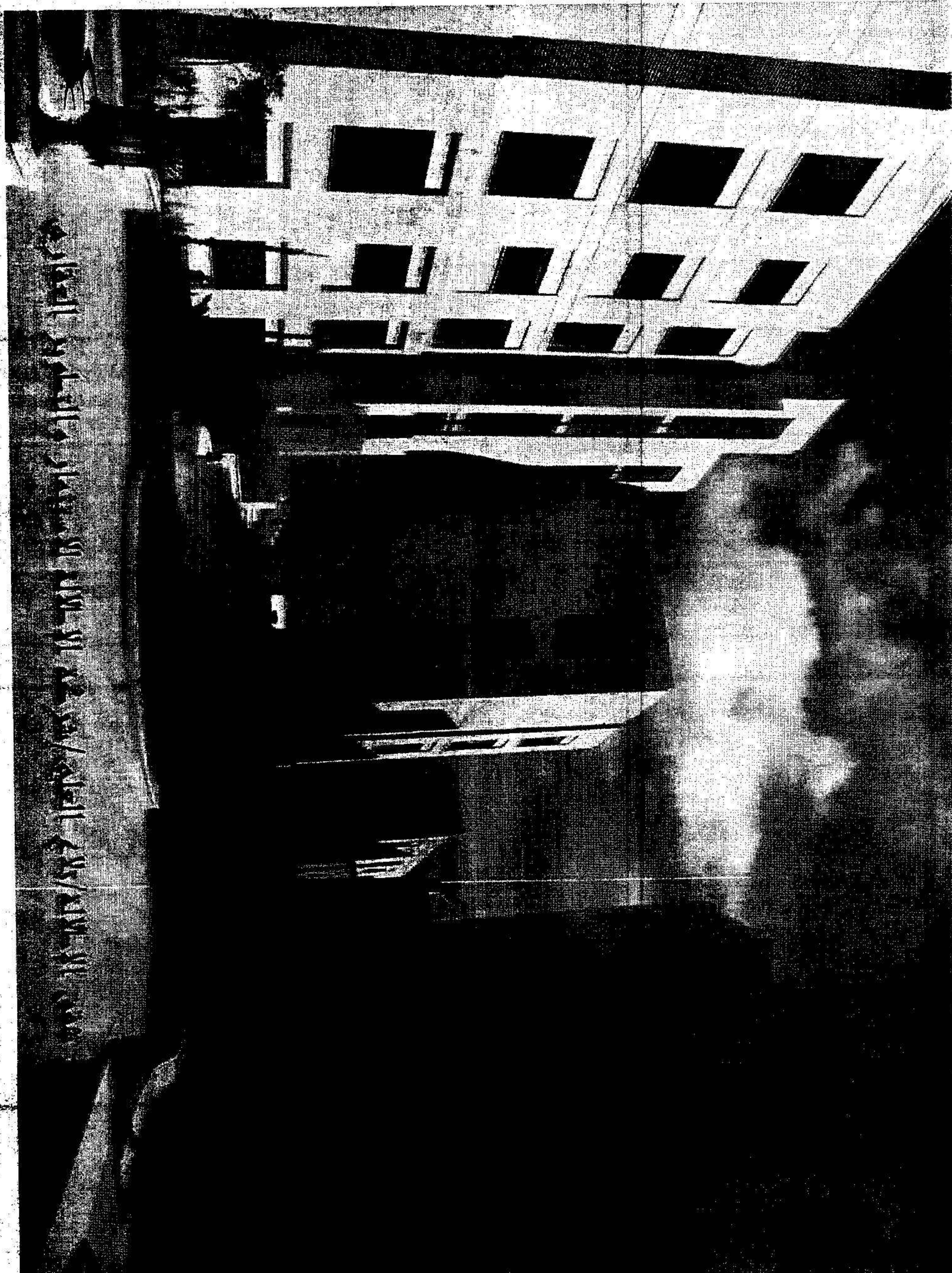
السيد أسعد عودة

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن

عضو
ممثل شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن







ديرة
DEERA

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

وشركاتها التابعة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في

٣١ كانون الأول ٢٠١٣

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

جدول المحتويات

الصفحة

البيان

٣٣-٣٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٣٤

بيان المركز المالي الموحد

٣٥

بيان الدخل والدخل الشامل الموحد

٣٦

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

٣٧

بيان التدفقات النقدية الموحد

٧٣-٣٨

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

الى السادة مساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة محدودة) "الشركة" وشركاتها التابعة "المجموعة" والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكل من بيانات الدخل والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة:

أن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك عن الرقابة الداخلية التي تحدد الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل:

أن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً الى تدقيقنا. وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، ويتطلب تلك المعايير أن نلتزم بمتطلبات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد مقبول فيما اذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية. يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية الموحدة، تستند الإجراءات المختارة الى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في المجموعة، و يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي:

في رأينا، ان البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، الوضع المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ واداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرة توكيدية:

دون التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى الايضاح رقم (١٤ - ب) في البيانات المالية الموحدة المرفقة والذي يشير إلى أن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات تطالب الشركة بقيمة ٥٥٠,٠٠٠ دينار أردني تقريباً بالإضافة إلى غرامات تأخير سداد ضطفي الضريبة بقيمة ١,١١٠,٠٠٠ دينار أردني تقريباً وذلك عن الضريبة العامة على المبيعات عن عمليات التأجير التمويلي التي تمت بين الشركة وشركاتها الحليفة خلال السنوات من ٢٠٠٨ ولغاية ٢٠١٢. وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذه المطالبة ويرأي الادارة والمستشار الضريبي للمجموعة فإن الإعتراض سوف يكون لصالح الشركة.

بناء على ما تقدم أن النتائج المتوقعة للمطالبة الواردة أعلاه لا يمكن تحديدها حالياً بصورة موثوقة وعطيه فإنه لم يتم احتساب أي مخصص في البيانات المالية الموحدة لقاء أي آثار من الممكن أن تنشأ على الشركة.

أمر آخر:

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أصدر حولها تقريراً غير متحفظ بتاريخ ٣١ آذار ٢٠١٣.

تقرير حول المتطلبات القانونية:

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وهي متفقة مع البيانات المالية الموحدة المرفقة ومع البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ونوصي الهيئة العامة بالموافقة عليها.

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

في ٢٧ آذار ٢٠١٤

ماتر من المراجعة للإستشارات
مدققون ومقررات ماليون
International
حاصل المسحيب

إجازة مزاولة رقم ٤٥٤

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي الموحد

31 كانون الأول 2012 دينار أردني	31 كانون الأول 2013 دينار أردني	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
4,182,921	5,043,622	6	نقد في الصندوق ولدى البنوك
2,342,825	2,151,307		نعم مدينة وشيكات برسم التحصيل
6,552,932	7,288,873	8	نعم أطراف ذات علاقة - قصيرة الأجل
189,156	128,082	7	حسابات مدينة متنوعة
13,267,834	14,611,884		مجموع الموجودات المتداولة
8,815,534	6,814,637	8	نعم أطراف ذات علاقة - طويلة الأجل
5,512,213	5,840,266	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
17,810,038	18,359,514	10	استثمارات في شركات حليفة
2,118,750	-		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال أكثر من عام
22,620,514	23,600,505	11	استثمارات عقارية
101,126	77,159	12	ممتلكات ومعدات - بالصفافي
663,990	15,579		مشروع تحت التنفيذ
538,039	-		دفعات على حساب زيادة رأس مال شركة حليفة
71,448,038	69,319,544		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
591,265	108,310	13	نعم دائنة وحسابات دائنة متنوعة
591,265	108,310		مجموع المطلوبات المتداولة
2,750,000	2,750,000		التزامات عقد تأجير تمويلي طويل الأجل
342,333	658,333		أقساط أجرة مستحقة
3,683,598	3,516,643		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
40,000,000	40,000,000		رأس المال المكتتب به والممنوع
16,400,000	16,400,000		علاوة إصدار
2,633,043	2,633,043	15	إحتياطي إجباري
175,157	175,157	15	إحتياطي إختياري
(3,074,989)	(2,725,454)		إحتياطي القيمة العادلة
11,631,229	9,320,155		أرباح مدورة
67,764,440	65,802,901		مجموع حقوق الملكية
71,448,038	69,319,544		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان الدخل والدخل الشامل الموحد

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
88,503	-	7	إيرادات تأجير تمويلي
1,140,945	-	7	إيرادات عقود إنشاء تحت التنفيذ مبيعة
(1,066,304)	-		كلفة عقود إنشاء تحت التنفيذ مبيعة
617,978	350,706	7	إيراد المشاريع
(561,799)	(318,824)		مصاريف المشاريع
(67,454)	(26,210)	10	حصة الشركة من خسائر الشركات الحليفة
16,319	19,266		توزيعات أرباح موجودات مالية
62,565	91,540		عوائد وإيرادات من ودائع بنكية
3,336,092	-	16	صافي ربح بيع شركة تابعة
(526,780)	(461,900)	17	مصاريف إدارية
(60,670)	-		مصاريف عقود إنشاء تحت التنفيذ
(1,150)	(656)	18	مصاريف تمويلية
(46,598)	(11,794)	19	مصاريف أخرى
2,931,647	(357,872)		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
(472,167)	-		مخصص ضريبة الدخل
2,459,480	(357,872)		(خسارة) ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر:
90,842	328,053		تغير القيمة العادلة للموجودات المالية
-	46,798		حصة المجموعة من الأرباح المتحققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
(1,543)	21,482		الشامل الآخر للشركة الحليفة
2,548,779	38,461		حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة لبند الدخل الشامل الآخر للشركة الحليفة
			إجمالي الربح والدخل الشامل الآخر للسنة
0/06	(0/009)	20	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

رأس المال	علاوة إصدار	إحتياطي إيجاري	إحتياطي إختياري	إحتياطي القيمة العادلة	أرباح مدورة	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
							للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012
40,000,000	16,400,000	2,307,938	175,157	(3,164,288)	9,493,617	65,212,424	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	-	89,299	2,459,480	2,548,779	مجموع الربح والدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	3,237	3,237	خسائر مدورة شركة تابعة
-	-	325,105	-	-	(325,105)	-	المحول للإحتياطي الاجباري
40,000,000	16,400,000	2,633,043	175,157	(3,074,989)	11,631,229	67,764,440	الرصيد في نهاية السنة
							للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
40,000,000	16,400,000	2,633,043	175,157	(3,074,989)	11,631,229	67,764,440	الرصيد في بداية السنة
-	-	-	-	349,535	(311,074)	38,461	مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)	أرباح موزعة
40,000,000	16,400,000	2,633,043	175,157	(2,725,454)	9,320,155	65,802,901	الرصيد في نهاية السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التدفقات النقدية الموحد

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
2,931,647	(357,872)	الأنشطة التشغيلية
		(خسارة) ربح السنة قبل الضريبة
31,627	31,148	تعديلات
67,454	26,210	استهلاكات
(61,415)	(90,884)	حصة الشركة من خسائر الشركات الحليفة
2,969,313	(391,398)	صافي إيرادات ومصاريف تمويلية
		التغيرات في بنود رأس المال العامل
(4,463,314)	2,371,342	نعم مدينة وحسابات مدينة متنوعة
(4,216,372)	1,264,956	نعم أطراف ذات علاقة
(117,504)	(10,788)	نعم دائنة وحسابات دائنة متنوعة
316,000	316,000	التغير في أقساط أجرة مستحقة
(53,109)	(472,167)	ضريبة دخل مدفوعة
(5,564,986)	3,077,945	صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
212,266	(507,406)	إستثمارات في شركات حليفة
(538,039)	538,039	تفعات على زيادة رأس مال شركات حليفة
62,565	91,540	عوائد وإيرادات من ودائع بنكية
294,509	-	أرض معده للبيع
(20,045)	(7,181)	شراء ممتلكات ومعدات
(316,000)	648,411	مشاريع تحت التنفيذ
-	(979,991)	إستثمارات عقارية
(501,544)	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,419,249	-	عقود إنشاء تحت التنفيذ
2,411,606	-	أثر بيع شركة تابعة
4,024,567	(216,588)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(1,150)	(656)	قوائد بنكية مدفوعة
(14,550)	(2,000,000)	أرباح موزعة
(15,700)	(2,000,656)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(1,556,119)	860,701	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
5,739,040	4,182,921	النقد وما في حكمه بداية السنة
4,182,921	5,043,622	النقد وما في حكمه نهاية السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

1- عام:

أ. تأسست شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة برأس مال 40,000,000 دينار أردني، وقد سجلت الشركة لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (410) بتاريخ 8 حزيران 2006. إن مقر الشركة الرئيسي هو عمان - شارع المدينة المنورة.

ب. من غايات المجموعة:

- المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، وبناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها.
- إدارة وإستثمار وتملك وإيجار وتأجير مجمعات سكنية وتجارية، وأعمال الصيانة واستيراد ما يلزم لتنفيذ غايات الشركة.
- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الأسهم والسندات والأوراق المالية.
- القيام بأية نشاطات أخرى ذات صلة بما يحق للشركة القيام بغاياتها.
- تمويل الشركات الحليفة و/أو التابعة بما يحق لغايات الشركة.
- حق الشركة في رهن أموالها المنقولة وغير المنقولة ضماناً لديون الشركات الحليفة و/أو التابعة حسب القوانين والأنظمة.
- حق الشركة في كفالة ديون الشركات الحليفة و/أو التابعة بما يحق مصلحة الشركة.

ج. تم إقرار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 2014/03/27، وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

د. الموظفين:

يعمل لدى المجموعة (16) موظف كما في 31 كانون الأول 2013 (17 موظف كما في 31 كانون الأول 2012).

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

2- أسس إعداد البيانات المالية الموحدة:

بيان الالتزام:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير لتقارير المالية الدولية.

أ. أسس توحيد البيانات المالية:

تمثل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف في ما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إن الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

إسم الشركة	رأس المال المصرح به	رأس المال المدفوع	النشاط الرئيسي	مكان عملها	نسبة التملك
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري	100,000	100,000	عقارية	عمان	%100
شركة أوتاد للمقاولات الإنشائية	150,000	150,000	مقاولات	عمان	%100
شركة الزريق للاستثمار والتطوير العقاري	10,000	10,000	عقارية	عمان	%100
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري*	10,000	10,000	عقارية	عمان	%100
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري	10,000	10,000	عقارية	عمان	%100
شركة النسانم للاستثمار والتطوير العقاري	10,000	10,000	عقارية	عمان	%100
شركة التمامم للاستثمار والتطوير العقاري	10,000	10,000	عقارية	عمان	%100

يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

لغرض توحيد البيانات المالية يتم إلغاء الأرباح والخسائر للشركات الحليفة المحاسب عنها بطريقة الملكية والنتيجة عن التعامل مع الشركة المستثمرة مقابل حساب الاستثمار في الشركات الحليفة.

* بتاريخ 19 تشرين الثاني 2013 قررت الهيئة العامة لشركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري باجتماعها غير العادي دفع النصف الثاني من رأس مال الشركة المصرح به وللبالغ 5,000 دينار أردني ليصبح رأس مال الشركة المدفوع 10,000 دينار أردني لمعالجة الخسائر المتراكمة للشركة وقد استكملت الإجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ب. العملة الرئيسية وعملة العرض:

تظهر البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

ج. أساس القياس:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة لها.

د. استخدام التقديرات:

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في المنة التي تحصل فيها هذه التغيرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بتلك التغيرات.

إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن، وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات المستقبلية في الظروف.

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام الإفتراسات وتقديرات الأمور غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية الموحدة.

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بصورة دورية. اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.

- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد المجموعة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي المجموعة والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها المجموعة في المستقبل جراء تلك القضايا.

- تقوم الإدارة بأخذ منحصر للنظم الشكوك في تحصيلها اعتماداً على تقديراتها حول امكانية استرداد تلك الذمم وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

- تقوم الإدارة بتقدير الالتزامات الضريبية المترتبة على المجموعة من الدخل المتأتي لها بناءً على أسس وافتراسات تتفق مع قانون ضريبة الدخل الملاري المفعول في المملكة الأردنية الهاشمية.

- تقوم الإدارة بتقدير القيمة القليلة للاسترداد للموجودات المالية لتحديد ما إذا كان هنالك أي تنفي في قيمتها.

تعتقد الإدارة بأن تقديراتها واجتهاداتها معقولة وكافية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3- السياسات المحاسبية الهامة:

إن السياسات المحاسبية المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 هي نفسها المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012.

1-3 الأدوات المالية:

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس أدوات الدين، وتشمل التسهيلات الائتمانية المباشرة والأذونات والسندات، بالتكلفة المطفأة في حال توافر الشرطين التاليين:
أ- إذا كانت تلك الموجودات المالية (أدوات الدين) محتفظ بها وفقاً لنموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية المتعاقد عليها.

ب- إذا كان ينشأ عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية موايد محددة لتدفقات نقدية متمثلة حصرياً بأصل مبلغ الدين غير المسدد والفوائد المترتبة عليه.

يتم قياس أدوات الدين التي تطابق هذين الشرطين بدايةً بالقيمة العادلة بعد إضافة تكاليف المعاملة (إلا إذا كانت مصنفة كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموحد). ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة لفائدة الفعالة بعد طرح أي خسارة تنفي في القيمة، ويتم الاعتراف بإيراد لفائدة في بيان الدخل الموحد.

في حال تغيرت أهداف نموذج الأعمال بحيث كان هنالك تعارض مع شروط التكلفة المطفأة، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف أدوات الدين المصنفة سابقاً بالتكلفة المطفأة لتصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموحد.

وقد تختار المجموعة أن تصنف أدوات الدين التي تطابق شروط التكلفة المطفأة للمشار إليها أعلاه كأدوات دين بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموحد إذا كان هذا التصنيف يلقي عدم التوافق المحاسبي أو يقلل منه بدرجة كبيرة في حال قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

- إن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي موجودات مالية غير مشتقة والغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها على المدى الطويل كمتوفرة للبيع وليس للمتاجرة أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.

- يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، ويظهر التغير اللاحق في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية الموحد وفي بيان الدخل الشامل الموحد بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها، فإن ترلكم الأرباح والخسائر والتي تم اضافتها سابقاً إلى احتياطي القيمة العادلة لا يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المدورة وضمن حقوق الملكية.

- تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بتلك الأسعار السوقية والتي تمثل القيمة العادلة لها.

- تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة أو بأخر سعر سوقي لها إذا كان يمثل القيمة العادلة الحالية.

- إن هذه الموجودات لم تعد تخضع لاختبار خسائر تنفي الموجودات المالية (وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9)).

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

2-3 استثمارات في شركات حليفة :

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً. على القوائم المتعلقة بالمسؤوليات المالية والتشغيلية. وتعتبر الشركة حليفة إذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتراوح بين 20% إلى 50% من رأسمالها.
- يتم معالجة الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.
- تشمل البيانات المالية الموحدة على حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر بها بطريقة حقوق الملكية وذلك بعد إجراء التسويات اللازمة لموائمتها مع السياسات المحاسبية للمجموعة وذلك من تاريخ ابتداء التأثير الفعلي أو للسيطرة المشتركة حتى تاريخ توقف التأثير الفعال أو السيطرة المشتركة.

3-3 الإستثمارات العقارية:

- الإستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه إما لكسب إيرادات إيجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الإغوائية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو للخدمات أو لأغراض إدارية.
- يتم اظهار الإستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الاقصاء عن قيمتها العادلة في الايضاحات حول البيانات المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.
- يتم الاعتراف بالإستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالإستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الإستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبني. تعالج الإستثمارات العقارية بحسب نموذج التكلفة، الإستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

4-3 الممتلكات والمعدات:

الإعتراف والقياس:

- تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك للمتراكم وخسائر للتبني المتراكمة إن وجدت باستثناء الأراضي فتظهر بالتكلفة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء بنود الممتلكات والمعدات.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن إستبعاد بنود من الممتلكات والمعدات بمقارنة المقبوضات من الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند "إيرادات أخرى" في بيان الدخل الموحد.

التكاليف اللاحقة:

- تسجل كلفة الجزء للمستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها المجموعة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات كمصاريف في بيان الدخل الموحد عند تكديدها.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
للمساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

الإستهلاك:

- يتم الاعتراف بمصروف الإستهلاك في بيان الدخل الموحد بطريقة القسط للثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات باستثناء الأراضي فلا تستهلك.
- إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفاصيلها كما يلي:

بنود الممتلكات والمعدات	نسبة الإستهلاك
	%
أجهزة مكتبية وحاسوب وبرامج	15
أثاث ومفروشات ومعدات	15
السيارات والكرافانات	15
ديكورات	15

- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وقيد التثني في بيان الدخل الموحد.
- تتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

5-3 عقود التأجير للتمويل:

تصنف عقود الإيجار والتي تتطلب شروط التعاقد فيها على تحمل المستأجر بصورة جوهرية لجميع المخاطر والمنافع المترتبة على الملكية كمعقد تأجير تمويلي. عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الموجودات للمستأجرة بمعقد تأجير تمويلي بالمبلغ المساوي للقيمة العادلة لتلك الموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل. لاحقاً للاعتراف الأولي، يتم تسجيل تلك الموجودات بإتباع السياسة المحاسبية التي تطبق على تلك الموجودات حسب طبيعتها. يتم اعتبار عقود الإيجار الأخرى كمعقد إيجار تشغيلي ولا يتم إظهارها في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة.

6-3 مشاريع تحت التنفيذ (لشركات المقاولات):

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية للطبيعة.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبند منفصل في بيان المركز المالي الموحد لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة. إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة والأرباح المعترف بها، عندها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في بيان المركز المالي.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
للمساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

7-3 التذني في قيمة الموجودات المالية:

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ بيان المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كان هنالك مؤشرات تدل على تذني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التذني ويتم تسجيل التذني في القيمة، إن وجد، كخسائر تذني في بيان الدخل الموحد. وتستثنى الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من اختبار التذني.

8-3 الموجودات غير المالية:

- يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات غير المالية للمجموعة في نهاية كل سنة مالية، باستثناء المخزون والموجودات الضريبية المؤجلة لتحديد فيما إذا كان هنالك مؤشر حول التذني، وفي حال وجود مؤشر حول التذني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التذني في تلك الموجودات في بيان الدخل الموحد.
- المبلغ الممكن استرداده هو القيمة العادلة للأصل - مطروحاً منها تكاليف البيع - أو قيمة استخدامة أيهما أكبر.

9-3 الإيرادات:

يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي والشقق المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحاً منها الخصومات ويتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل المخاطر الهامة ومنافع ملكية الأراضي والشقق للمشتري وأن لا تحتفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي والشقق المباعة وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، وإحتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع ويمكن قياس التكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات عقود الإقضاءات وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز على أساس التكلفة زائد نسبة مئوية من هذه التكلفة. ويتم إثبات الإيرادات والمصاريف الأخرى طبقاً لأساس الاستحقاق.

10-3 المعاملات بالعملة الأجنبية:

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة لهذه العملات مقابل الدينار الأردني بتاريخ إجراء تلك المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

11-3 القيمة العادلة:

تمثل السعر الذي سوف يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتسديد التزام بتاريخ العملية بين الأطراف المشاركة في السوق.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12-3 النقص:

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس النقص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

13-3 المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وإن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

14-3 النقد وما في حكمه:

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

15-3 الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة:

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة عند الاستلام الفعلي للبضائع و/أو الخدمات سواء تم المطالبة بها من قبل المورد أو لم يتم.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
للمساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

16-3 ضريبة الدخل:

يشمل مصروف ضريبة الدخل للضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل الموحد إلا إذا كان يتعلق باندماج الأعمال، كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببندود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بندود الدخل الشامل الموحد الآخر ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.

تمثل الضريبة الحالية للضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية الموحدة إضافة إلى أي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة بيان المركز المالي الموحد وذلك نتيجة الفروقات المؤجلة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.

تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها على للفروقات المؤجلة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة.

يتم للتقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم للتقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.

يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤجلة.

يتم مراجعة الموجودات للضريبة المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

17-3 الربح للسهم:

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحمّل تراجع عائدها.

شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

3-18 تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:

أ. معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة: تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية في اعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية بإستثناء الإفصاحات الخاصة بمعايير التقارير المالية الدولي رقم (12) ورقم (13):

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10): البيانات المالية الموحدة.	يتطلب للمعيار عرض البيانات المالية الموحدة للشركة القابضة كوحدة اقتصادية ولحد ليستبدل المتطلبات السابقة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (27): البيانات المالية الموحدة والمفصلة والتفسير رقم (12): توحيد البيانات المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11): الإتفاقيات المشتركة.	حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (31): الحصص في المشاريع المشتركة، ويتطلب هذا المعيار من المنشأة التي تعتبر طرف في ترتيبات مشتركة تحديد نوع الترتيبات المشتركة التي تشارك فيها وذلك من خلال تقييم حقوقها والتزاماتها التي تنطوي على هذه المشاركة وأن تقوم بالمحاسبة عن هذه الحقوق والإلتزامات وفقاً لنوع الترتيبات المشتركة.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12): الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى.	يتطلب هذا المعيار من المنشآت الإفصاح بشكل تفصيلي عن المعلومات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم المخاطر وطبيعة تلك المخاطر المرتبطة بمصالح المنشأة مع المنشآت الأخرى وأثرها على المركز المالي للمنشأة وأدائها المالي وتدقيقها النقدي.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13): إحتساب القيمة العادلة.	يتناول هذا المعيار قياس القيمة العادلة للأصول والإلتزامات والإفصاح عنها حيث حل محل الإرشادات المتعلقة بإحتساب القيمة العادلة الموجودة في المعايير الدولية للتقارير المالية لتطوير متطلبات عامة لقياس القيمة العادلة والإفصاح عنها.
معيار المحاسبة الدولي رقم (19): منافع الموظفين (كما عدلت في العام 2011).	تتضمن النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (19): منافع الموظفين بعض التعديلات على المتطلبات المتعلقة بكل من التقاعد والمنافع الأخرى بعد التقاعد ومنافع إنهاء الخدمة بالإضافة إلى تعديلات أخرى.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (27): البيانات المالية المنفصلة (كما عدلت في العام 2011).	تتعامل النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (27): البيانات المالية المنفصلة مع متطلبات إعداد البيانات المالية المنفصلة فقط، والمتشابهة إلى حد كبير مع المتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (27): البيانات المالية الموحدة والمنفصلة، علماً بأن إعداد البيانات المالية حالياً يتم وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10): البيانات المالية الموحدة.
معيار المحاسبة الدولي رقم (28): الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (كما عدلت في العام 2011).	حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (28): الاستثمارات في الشركات الحليفة ويصف طريقة المعالجة المحاسبية للاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة ويحدد المتطلبات اللازمة لتطبيق طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عليها. يعرف هذه المعيار مصطلح "التأثير الهام" ويوفر إرشادات حول تطبيق طريقة حقوق الملكية، بما فيها الحالات التي يتم فيها الإعفاء من تطبيق طريقة حقوق الملكية. كما يبين كيفية إجراء اختبار للتدني للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7): الإقصاءات/ تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية.	تعديل متطلبات الإقصاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7): الإقصاءات حيث يتطلب الإقصاء عن كافة المعلومات المتعلقة بجميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تم تقاصها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (32): عرض الأدوات المالية.
تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الأعوام 2009-2011.	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) و معايير المحاسبة الدولية أرقام (1) و (16) و (32) و (34).
تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (10)، (11)، (12) - البيانات المالية الموحدة والنتيقات المشتركة والإقصاء عن الحصص في المنشآت الأخرى: إرشادات التحويل.	توفر هذه التعديلات إعفامات إضافية وفقاً للأحكام الانتقالية للحد من متطلبات تعديل وإظهار أرقام المقارنة للسنوات ما قبل سنة المقارنة السابقة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ب. معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:
لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

رقم المعيار	سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (32): عرض الأدوات المالية - تقاوس الموجودات المالية والمطلوبات المالية.	أول كانون الثاني 2014.
التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية لأرقام (10) و (12) - البيانات المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (27): البيانات المالية المنفصلة والمتعلقة بعرض وقياس الموجودات المالية.	أول كانون الثاني 2014.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (36): التكني في الموجودات - الإفصاحات حول المبالغ المستردة للموجودات غير المالية.	أول كانون الثاني 2014.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (39): تباين المشتقات ومحاسبة التحوط.	أول كانون الثاني 2014.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (19): تعريف خطط منافع الموظفين ومساهمة الموظفين في تلك الخطط.	أول تموز 2014.
التفسير رقم (21): الجبايات	أول كانون الثاني 2014.

تتوقع إدارة المجموعة أن يتم تطبيق كل من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه في إعداد البيانات المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير والتفسيرات أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

4- التقرير القطاعي:

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيانات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

أ. القطاع التشغيلي:

وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:

- العقارات.
- المقاولات.
- الإستثمارات.

ب. القطاع الجغرافي:

تمارس المجموعة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

كما في و للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013				
العقارات	المقاولات	الإستثمارات	المجموع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
-	-	19,266	19,266	صافي إيرادات القطاع الخارجية
-	62,514	-	62,514	صافي إيرادات بين القطاعات
-	62,514	19,266	81,780	إجمالي إيرادات القطاع
91,540	-	-	91,540	عوائد إيرادات من ودائع بنكية
(656)	-	-	(656)	مصاريف بنكية وتمويلية
(295,893)	(166,007)	-	(461,900)	مصاريف إدارية
(26,210)	-	-	(26,210)	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
(231,219)	(103,493)	19,266	(315,446)	(خسارة) ربح القطاع قبل الضريبة
39,711,764	5,408,000	5,840,266	50,960,030	إجمالي موجودات القطاع
18,359,514	-	-	18,359,514	إستثمارات في رأس مال شركات حليفة
3,408,333	2,914	-	3,411,247	إجمالي مطلوبات القطاع
5,766	1,415	-	7,181	المصاريف الرأسمالية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في و السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012	العقارات	المقاولات	الاستثمارات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
3,336,092	-	16,319	3,352,411	
319,891	110,156	-	430,047	
3,655,983	110,156	16,319	3,782,458	
62,565	-	-	62,565	
(1,150)	-	-	(1,150)	
(387,750)	(139,030)	-	(526,780)	
(67,454)	-	-	(67,454)	
3,262,194	(28,874)	16,319	3,249,639	
43,384,999	4,590,532	5,512,213	53,487,744	
17,810,038	-	-	17,810,038	
3,088,573	3,760	-	3,092,333	
17,680	2,365	-	20,045	

صافي إيرادات القطاع الخارجية
صافي إيرادات بين القطاعات
إجمالي إيرادات القطاع
عوائد إيرادات من ودائع بنكية
مصاريف بنكية وتمويلية
مصاريف إدارية
حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
أرباح (خسائر) القطاع قبل الضريبة
إجمالي موجودات القطاع
إستثمارات في رأس مال شركات حليفة
إجمالي مطلوبات القطاع
المصاريف الرأسمالية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تسوية الإيرادات والأرباح قبل الضريبة والموجودات والمطلوبات

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
3,301,306	(268,648)	(خسارة) أرباح القطاع قبل الضريبة
(210,723)	(30,632)	إستبعاد إيرادات داخل القطاع
(158,936)	(11,794)	مصاريف أخرى
2,931,647	(311,074)	(الخسارة) الربح قبل الضريبة الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني	
53,487,744	50,960,030	إجمالي موجودات القطاع
17,810,038	18,359,514	إستثمارات في رأس مال شركات حليفة
150,256	-	موجودات أخرى
71,448,038	69,319,544	مجموع الموجودات الموحدة
		المطلوبات
3,092,333	3,408,333	إجمالي مطلوبات القطاع
591,265	108,310	مطلوبات أخرى
3,683,598	3,516,643	مجموع المطلوبات الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

5- إدارة المخاطر المالية:

تعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء إستخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر السوق.
- إدارة رأس المال العامل.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف المجموعة، السياسات وطرق القياس، وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض المجموعة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه البيانات المالية الموحدة.

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة المجموعة.

إن سياسات إدارة المجموعة للمخاطر موجهة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع ضوابط وقيود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعة.

يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف إدارة المجموعة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتقن كل موظف دوره والواجبات المفوكة إليه.

يقوم مجلس الإدارة في المجموعة بمراقبة أداء الإدارة في مراقبة مدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة في إدارة المخاطر كما تقوم بمراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر.

- مخاطر الائتمان:

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو للطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالالتزامات التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من المدينون والذمم للمدينة من أطراف ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وأرصدة مدينة أخرى والإستثمارات في أدوات الدين، ويظهر التحليل الكمي لمخاطر الائتمان في الإيضاح رقم (23- أ) حول البيانات المالية الموحدة.

- مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على لوفاء بالتزاماتها المالية عند إستحقاقها. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والإضطرابية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة. ويظهر التحليل الكمي لمخاطر السيولة في الإيضاح رقم (23- ب) حول البيانات المالية الموحدة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- مخاطر السوق:

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح المجموعة أو في قيمة الموجودات المالية لدى المجموعة. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو السيطرة على مدى تعرض المجموعة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم للعائد. ويظهر التحليل الكمي لمخاطر السوق في الإيضاح رقم (23-ج) حول البيانات المالية الموحدة.

- مخاطر العملات:

تتعرض المجموعة بشكل عام لمخاطر العملات من خلال معاملات المبيعات والمشتريات والاقتراض والتي تتم بعملات غير العملة الوظيفية وهي الدينار الأردني، وإن العملات الرئيسية التي تواجه المجموعة مخاطر بالتعامل معها هي بالدولار الأمريكي واليورو والدرهم الإماراتي والجنية المصري، لم تقم المجموعة بعمليات تحوط لتخفيف مخاطر تقلب أسعار العملات. ويظهر التحليل الكمي لمخاطر تقلب أسعار العملات في الإيضاح رقم (23-ج) حول البيانات المالية الموحدة. بالنسبة للموجودات والالتزامات المالية المحولة إلى عملات أجنبية إن المجموعة تقوم بالحفاظ على أقل مستوى من المخاطر من خلال تحديد معاملاتها بتلك العملات. لم تقم المجموعة بأي عمليات تحوط لتخفيف مخاطر تقلب أسعار العملات.

- مخاطر نسبة الفائدة:

إن مخاطر سعر الفائدة هي المتعلقة بإحتمال تقلب الأداء المالية بسبب تغير أسعار لفائده بالسوق. ولكن المجموعة تعمل على إعداد سياسات لإدارة هذا النوع من المخاطر المالية ضمن استراتيجيات محددة تتولى فيها إدارة المجموعة رقابة وضبط هذه المخاطر.

- إدارة رأس المال العامل:

إن سياسة المجموعة فيما يلي يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على المصاهمين، والدائنين وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط المجموعة في المستقبل. تسعى المجموعة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.

لم يكن لدى المجموعة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة كما لا تخضع المجموعة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل	31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012
مجموع المديونية	دينار أردني 3,516,643	دينار أردني 3,683,598
(إنزّل) النقد وما في حكمه	(5,043,622)	(4,182,921)
صافي المديونية	(1,526,979)	(499,323)
مجموع حقوق الملكية	65,802,901	67,764,440
رأس المال المعدل	65,802,901	67,764,440

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

6- نقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013
دينار أردني	دينار أردني
5,842	6,070
220,723	400,241
14,314	60,180
3,942,042	4,577,131
4,182,921	5,043,622

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك - حسابات جارية

نقد لدى البنوك - حسابات توفير

نقد لدى البنوك - ودائع لأجل

المجموع

* تتراوح معدلات العوائد السنوية على حسابات التوفير والودائع لأجل ما بين 2,25% إلى 4% هذا وتستحق هذه الحسابات والودائع خلال مدة تتراوح من شهر إلى ثلاثة أشهر من تاريخ نشوئها.

7- حسابات مدينة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013
دينار أردني	دينار أردني
120,507	57,442
38,898	38,898
11,604	5,671
8,108	8,108
5,059	4,457
2,988	7,048
1,455	2,578
537	3,880
189,156	128,082

دفعات مقدمة - متعهدين

شقق للمناجرة

إيرادات مستحقة

أمانات ضريبة المبيعات

مصاريف مدفوعة مقدماً

تأمينات مستردة

ضريبة دخل مدفوعة مقدماً - إيرادات تمويلية

ذمم موظفين

المجموع

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

8- الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة:

تعتبر الجهات جهات ذات علاقة عندما يكون لهذا للطرف القدرة على التحكم بالطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. إن تفاصيل الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

النقد وما في حكمه	طبيعة العلاقة	31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012
حساب توفير ووديعة لدى بيت التمويل الكويتي	مساهم	2,012,311	2,528,424
مطلوب من أطراف ذات علاقة - قصيرة الأجل			
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	2,996,998	2,380,370
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	1,911,182	1,960,801
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	1,454,324	1,336,465
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	926,369	875,296
		7,288,873	6,552,932
مطلوب من أطراف ذات علاقة - طويلة الأجل			
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	19,859	910,488
شركة غراناذا للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	961,847	950,533
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	455,032	1,243,661
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	1,529,883	1,867,585
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	حليفة	3,848,016	3,843,267
المجموع		6,814,637	8,815,534

- بلغت أرصدة نم عقود التأجير التمويلي المستحقة كما في 31 كانون الأول 2013 مبلغ 5,634,369 دينار أردني مقابل مبلغ 7,660,288 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2012.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2013

طبيعة العلاقة	إيرادات مشاريع	عوائد وإيرادات من ودائع بنكية
	دينار أردني	دينار أردني
شركة خليفة	280,795	-
شركة خليفة	45,688	-
شركة خليفة	-	-
شركة خليفة	24,223	-
شركة خليفة	-	-
مساهم	-	30,304
	350,706	30,304

بنود بيان الدخل والدخل الشامل الموحد

شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة غرانا للاستثمار والتطوير العقاري
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
بيت التمويل الكويتي

للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012

طبيعة العلاقة	إيرادات تأجير تمويلي	إيرادات عقود إنشاء تحت التنفيذ مبيعة	إيرادات مشاريع	عوائد وإيرادات من ودائع بنكية
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة خليفة	8,854	169,117	164,564	-
شركة خليفة	7,756	161,427	251,573	-
شركة خليفة	11,545	178,143	-	-
شركة خليفة	34,643	252,891	201,841	-
شركة خليفة	-	379,367	-	-
شركة خليفة	25,705	-	-	-
مساهم	-	-	-	29,939
	88,503	1,140,945	617,978	29,939

بنود بيان الدخل والدخل الشامل الموحد

شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة غرانا للاستثمار والتطوير العقاري
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
بيت التمويل الكويتي
المجموع

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- قامت الشركة خلال عام 2012 ببيع عقود انشاء تحت التنفيذ لكل من الشركات للحليفة التالية والمملوكة بنسبة 49% (شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الإطلاة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة غزلندا للاستثمار والتطوير العقاري وشركة لؤلؤة النيرة للاستثمار العقاري وشركة روبي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) تتضمن هامش ربح 7% كما هو موضح اعلاه.

<u>عقود انشاء تحت التنفيذ:</u>		31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013
		دينار أردني	دينار أردني
عقود انشاء تحت التنفيذ بداية السنة		2,419,248	-
عقود انشاء تحت التنفيذ مبيعة		(2,419,248)	-
عقود انشاء تحت التنفيذ نهاية السنة		-	-

رواتب وأتعاب ومكافآت ومزايا الادارة العليا:

- بلغت رواتب واتعاب ومكافآت ومزايا الادارة العليا قصيرة الاجل خلال السنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 172,918 دينار أردني مقابل 195,615 دينار أردني لعام 2012..

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

9- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	أسهم شركات داخل المملكة الأردنية الهاشمية
3,155,551	3,155,551	شركة أمواج العقارية
500,000	500,000	شركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية
279,488	301,846	البنك العربي
190,262	224,855	الشركة العقارية الأردنية للتنمية
153,000	141,000	شركة عمون الدولية للاستثمار
114,956	114,956	أموال إنفست
92,197	84,180	بنك الأردن دبي الإسلامي
76,545	66,151	شركة الشرق العربي للاستثمارات
51,000	36,000	الشركة الأردنية للتمير القابضة
10,500	10,500	شركة المستثمرون العرب المتحدون
4,623,499	4,635,039	المجموع
		أسهم شركات خارج المملكة الأردنية الهاشمية
235,498	569,295	سوق دبي المالي
28,671	33,150	كابيتال GDF SUEZ
43,617	55,695	كابيتال BENON - NRG ENERGY
262,814	265,637	جنوب الوادي للإسمنت / هيرمس
217,366	209,956	الشركة المصرية للمنتجات السياحية / هيرمس
100,748	71,494	القابضة المصرية الكويتية / هيرمس
888,714	1,205,227	المجموع
5,512,213	5,840,266	إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

إن عدد الأسهم المحجوزة لأغراض عضوية الشركة في مجالس إدارة الشركات المذكورة أعلاه لدى مركز إيداع الأوراق المالية كما يلي:

عدد الأسهم	31 كانون الأول 2013 دينار أردني	31 كانون الأول 2012 دينار أردني	الشركة
50,000	23,500	25,500	شركة عمون الدولية للاستثمار
50,000	54,500	54,500	شركة أمواج العقارية
10,000	2,100	2,100	أموال إنفست
	80,100	82,100	المجموع

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

10- استثمارت في شركات حليفة:

إن جميع هذه الشركات مقرها لتأسيس في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم المحاسبة من هذه الشركات في البيانات المالية الموحدة بطريقة حقوق الملكية. وتحتوي ملخص للبيانات المالية للشركات الحليفة:

حصة الشركة من الأرباح (الخسائر)	حصة الشركة من الربح	المسؤول	الدين	الإيرادات	مجموع	مطابق مدفوعة	مطابق غير مدفوعة	مجموع	موجودات غير مدفوعة	نسبة	حصة
الخصم	الدين	الخصم	الدين	الدين	مجموع	مطابق غير مدفوعة	مطابق غير مدفوعة	مجموع	موجودات غير مدفوعة	نسبة	حصة
(13,894)	7,427,019	(28,356)	(28,377)	22	5,182,670	-	5,182,670	20,339,851	20,328,187	11,884	%49
(20,346)	2,423,073	(41,522)	(41,522)	-	952,840	-	952,840	5,897,886	5,864,015	33,871	%49
(13,807)	2,604,816	(28,178)	(28,183)	5	3,613,191	-	3,613,191	8,929,143	8,819,122	110,021	%49
(11,685)	2,053,073	(23,846)	(23,846)	-	5,205,757	1,618,482	3,587,275	10,493,741	9,321,947	1,171,794	%49
(7,722)	5,532,080	(15,759)	(20,274)	4,515	2,885,514	-	2,885,514	14,129,065	13,958,413	170,652	%49
(67,454)	20,040,081	(137,860)	(142,202)	4,642	17,839,972	1,618,482	16,221,490	59,789,686	58,291,664	1,498,022	-
-	(2,230,023)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(67,454)	17,810,038	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(31,951)	7,395,068	(65,208)	(65,208)	-	5,306,288	-	5,306,288	20,398,263	14,409,806	5,988,457	%49
(6,257)	2,418,815	(12,770)	(12,770)	-	964,163	-	964,163	5,896,439	5,864,015	32,424	%49
23,936	2,829,191	48,850	(880,884)	1,039,844	2,705,519	-	2,705,519	8,071,215	1,666,028	6,405,189	%49
(5,877)	2,859,836	(11,991)	(11,991)	-	5,347,058	2,191,639	3,155,419	11,183,051	10,605,500	577,551	%49
(6,061)	5,571,559	(12,369)	(14,299)	1,920	2,490,735	-	2,490,735	13,861,264	13,760,057	101,207	%49
(26,210)	20,872,269	(53,489)	1,085,260	1,041,774	16,813,763	2,191,639	14,622,124	59,410,232	46,305,404	13,104,828	-
-	(2,512,755)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(26,210)	18,359,514	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

تم تأسيس الشركات الحليفة أعلن خلال شهر آب 2008 حيث تمتلك شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ما نسبته 49% و تمتلك شركة بوت للتطوير العقاري ما نسبته 51% وقد تم اعتبار الاستثمار في هذه الشركات على أنه استثمار في شركات حليفة وذلك لوجود تأثير هام لأن شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تلك الشركات.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (23) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

*1 يراعى أن مخزون العقارات وقطعة الأرض المقام عليها العقارات (ضمن بند موجودات متداولة) والمشتراء بموجب عقد تأجير تمويلي غير مسجلة بإسم شركة الإطلاقة للاستثمار والتطوير العقاري حيث ما زالت قطعة الأرض بإسم البائع وهي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري.

*2 بلغت موجودات الشركة المتداولة 577,551 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2013، فيما بلغت مطلوبات الشركة المتداولة 3,155,419 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2013. إن قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة تعتمد على إمكانية توفير التمويل اللازم لتسديد التزاماتها وتحقيق أرباح تشغيلية واستكمال المشروع تحت التنفيذ.

*3 بلغت موجودات الشركة المتداولة 101,207 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2013، فيما بلغت مطلوبات الشركة المتداولة 2,490,735 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2013، كما لم تلم الشركة بسداد كافة الأقساط المستحقة عليها بموجب عقد الإستئجار التمويلي ولم تتم للشركة باستكمال المشروع تحت التنفيذ. إن قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة تعتمد على إمكانية توفير التمويل اللازم لتسديد التزاماتها وتحقيق أرباح تشغيلية واستكمال المشروع تحت التنفيذ.

-11 استثمارات عقارية:

- يمثل هذا البند كلفة قطع أراضي دخل المملكة الأردنية الهاشمية مشتراه من قبل المجموعة لغايات الاستثمار والتطوير العقاري.
- بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية اعلاه 32,853,369 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2013 وفقاً لتقرير الخبير العقاري مقابل 30,418,171 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2012.
- إن التغير الحاصل على بند استثمارات عقارية خلال السنة كما يلي:

31 كانون الأول 2012 دينار أردني	31 كانون الأول 2013 دينار أردني	
22,229,456	22,620,514	الرصيد في بداية السنة
391,058	663,991	إضافات محولة من مشاريع تحت التنفيذ
-	316,000	تكاليف تمويل
22,620,514	23,600,505	الرصيد في نهاية السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

12- ممتلكات ومعدات:

إن تفاصيل هذا البند كما في 31 كانون الأول 2013 هي كما يلي:

سيارات	كرفانات	أثاث ومفروشات	أجهزة مكتبية وحاسوب وبرامج	ديكورات	آلات ومعدات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
التكلفة:						
الرصيد في بداية السنة	22,750	8,300	36,940	40,686	8,528	210,990
إضافات	-	135	5,831	-	1,215	7,181
الرصيد في نهاية السنة	22,750	8,300	37,075	46,517	9,743	218,171
مجمع الإستهلاك المتراكم:						
الرصيد في بداية السنة	6,698	2,401	23,183	20,483	2,101	109,864
إضافات	3,413	1,110	5,101	6,086	1,370	31,148
الرصيد في نهاية السنة	10,111	3,511	28,284	26,569	3,471	141,012
صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2013	12,639	4,789	8,791	19,948	6,272	77,159
صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2012	16,052	5,899	13,757	20,203	6,427	101,126

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

13- نم داتنة وحسابات داتنة ومتنوعة:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	يتألف هذا البند مما يلي:
دينار أردني	دينار أردني	
28,233	47,031	أمانات أرباح موزعة
-	22,899	مصاريف مستحقة على المشاريع
8,569	18,416	مصاريف مستحقة الدفع
3,760	9,664	نم داتنة
479,132	6,965	مخصص ضريبة الدخل*
2,086	2,050	أمانات الضمان الإجتماعي
945	812	أمانات ضريبة الدخل
473	473	أمانات صندوق الغرامات
51,667	-	مكافأة أعضاء مجلس إدارة مستحقة
9,650	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
6,750	-	أمانات داتنة أخرى
591,265	108,310	المجموع

* إن تفاصيل الحركات التي تمت على حساب مخصص ضريبة الدخل خلال العام كما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
60,074	479,132	المخصص في بداية السنة
472,167	-	المخصص المكون خلال السنة
(53,109)	(472,167)	المدفوع خلال السنة
479,132	6,965	الصافي

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

14- الوضع الضريبي:

أ. ضريبة الدخل:

قامت المجموعة بإنهاء موقعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات للأعوام 2012 و 2011 وتسديد المبالغ المستحقة عليها. وسوف تقوم بتقديم كشف التقدير الذاتي لعام 2013 خلال المدة القانونية.

ب. ضريبة المبيعات:

تطالب دائرة ضريبة الدخل والمبيعات الشركة بمبلغ 555,000 دينار أردني تقريباً بالإضافة إلى غرامات تأخير سنداد تمثل ضعف الضريبة بمبلغ 1,110,000 دينار أردني تقريباً وذلك عن الضريبة العامة على المبيعات المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي التي تمت بين الشركة وشركاتها الحليفة خلال السنوات من 2008 ولغاية 2012. وبرأي إدارة المجموعة ومستشارها الضريبي، أن مطالبة دائرة ضريبة الدخل والمبيعات غير مبررة أو معززة بما يثبت خضوعها لهذه الضرائب حيث قامت المجموعة ضمن المدة القانونية بالاعتراض على هذه المطالبة ولم يصدر قرار على هذا الاعتراض حتى تاريخه وترى إدارة المجموعة ومستشارها الضريبي بأن القرار على الاعتراض سوف يكون لصالح الشركة وذلك لوجود حالات مشابهة لبعض الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي. ولديها كتب من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات باعفاء خدمة التأجير التمويلي عن الشقق والعقارات من الضريبة العامة على المبيعات.

هذا وقد قرر مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2013/3/13 بناء على توصية لجنة التنمية الاقتصادية الموافقة على إعفاء خدمة التأجير التمويلي من الضريبة العامة على المبيعات، في حال إذا كان أصل السلعة معفاة من الضريبة العامة على المبيعات أو غير خاضعة وذلك شريطة أن تمارس حصراً نشاط التأجير التمويلي وأن يكون هذا النشاط هو الغاية الوحيدة في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي.

بناء على ما تقدم أن النتائج المتوقعة لهذه المطالبة لا يمكن تحديدها حالياً بصورة موثوقة وعليه فإنه لم يتم احتساب مخصص في البيانات المالية الموحدة لقاء أي أثر من الممكن أن تنشأ على الشركة.

15- الإحتياطات:

أ. إحتياطي اجباري:

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة 10% خلال السنوات وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ب. إحتياطي اختياري:

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب ونسبة لا تزيد عن 20% خلال السنة ويستخدم هذا الإحتياطي في الأغراض التي يقررها مجلس الادارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو جزء منه على المساهمين.

16- صافي ربح شركة تابعة:

بتاريخ 30 تشرين الأول 2012 قرر مجلس الادارة الموافقة على بيع كامل حصص شركة الديرة في شركة جيلان للتطوير العقاري والبالغة 100% من رأس المال، بصافي ربح 3,336,092 دينار أردني، وقد استكملت الاجراءات القانونية بتاريخ 7 تشرين الثاني 2012، حيث بلغ للمتحصل من عملية البيع مبلغ 5,937,323 دينار أردني وتكلفة البيع بقيمة 2,601,231 دينار أردني.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

-17 مصاريف إدارية:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
123,545	151,866	رواتب و أجور ومزايا موظفين
10,946	14,115	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
31,627	31,148	إستهلاكات
67,355	-	أتعاب وأجور رئيس مجلس الادارة
51,667	-	مكافآت أعضاء مجلس الادارة
76,593	77,760	تقانات أعضاء مجلس الادارة
24,727	26,762	الإيجارات
21,900	24,120	استشارات مالية
27,783	22,963	رسوم ورخص واشتراكات
29,880	21,365	أتعاب مهنية
10,600	11,500	أتعاب محاماه واستشارات قانونية
2,175	3,562	دعاية وإعلان
2,302	2,053	مصاريف معارض
1,911	2,034	سفر وتقلبات
5,610	4,376	بريد وهاتف وإنترنت
6,245	6,656	قرطاسية ومطبوعات وحاسوب
6,803	5,761	ضيافة ونظافة
5,644	5,082	كهرباء ومياه
2,231	1,860	صيانة عامة
2,775	3,334	مصرف مكافأة نهاية الخدمة
14,461	45,583	أخرى
526,780	461,900	المجموع



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

-18 مصاريف تمويلية:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013
دينار أردني	دينار أردني
1,150	656
1,150	656

عمولات ومصاريف بنكية
المجموع

-19 مصاريف أخرى:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013
دينار أردني	دينار أردني
2,265	3,193
15,628	8,601
28,705	-
46,598	11,794

خسائر فروقات عملة
ضريبة دخل سنوات سابقة
أخرى
المجموع

-20 حصة السهم من (الخسارة) للربح للسنة:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013
دينار أردني	دينار أردني
2,459,480	(357,872)
40,000,000	40,000,000
فلس/ دينار	فلس/ دينار
0/06	(0/009)

(خسارة) ربح السنة
المتوسط المرجح لعند الاسهم

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

21- التزامات من الممكن أن تطرأ:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
9,970	9,970	كفالات بنكية*
9,970	9,970	المجموع

* بلغت قيمة التأمينات المحتجزة لدى البنك مقابل الكفالات 9,970 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2013 (مقابل 9,970 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2012).
هنالك التزامات محتزنة على الشركات الحليفة كما في 31 كانون الأول 2013 بقيمة 242,586 دينار أردني (للتأمينات المحتجزة مقابلها 242,586 دينار أردني) تتمثل بكفالات بنكية (مقابل 277,402 دينار أردني التأمينات المحتجزة مقابلها 279,202 دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2012). نسبة تملك شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري 49% من هذه الشركات.

22- القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمتها الدفترية وذلك لإستحقاقها خلال سنة من تاريخ البيانات المالية باستثناء القروض المدينة و الدفئة طويلة الأجل والتي تتمثل القيم العادلة لها بالقيم المالية للتدفقات النقدية المستقبلية باستخدام سعر الفائدة المماثل والسائد في السوق.

23- إدارة المخاطر المالية:

أ. مخاطر الائتمان

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها للموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة وهي كما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
4,177,079	5,037,552	النقد لدى البنوك
48,944	59,842	مدينون و أرضة مدينة أخرى
15,368,466	14,103,510	مطلوب من أطراف ذات علاقة
4,437,323	2,118,750	شيكات برسم التحصيل
24,031,812	21,319,654	



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ب. مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2013

أكثر من سنة	12-6 شهر	6 أشهر أو أقل	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	القيمة الدفترية
-	-	(108,310)	(108,310)	108,310
(3,540,000)	-	-	(3,540,000)	2,750,000
<u>(3,540,000)</u>	<u>-</u>	<u>(108,310)</u>	<u>(3,648,310)</u>	<u>2,858,310</u>

دائنون و أرصدة دائنة أخرى
التزامات استئجار تمويلي طويلة الأجل
المجموع

للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012

أكثر من سنة	12-6 شهر	6 أشهر أو أقل	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	القيمة الدفترية
-	-	(591,265)	(591,265)	591,265
(3,540,000)	-	-	(3,540,000)	2,750,000
<u>(3,540,000)</u>	<u>-</u>	<u>(591,265)</u>	<u>(4,131,265)</u>	<u>3,341,265</u>

دائنون و أرصدة دائنة أخرى
التزامات استئجار تمويلي طويلة الأجل
المجموع

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ج. مخاطر السوق:

- مخاطر تقلب أسعار العملات

المبالغ مترجمة إلى الدينار الأردني وفقاً لأسعار صرف العملات الأجنبية إلى الدينار كما في 31 كانون الأول

دينار أردني	دولار أمريكي	يورو	درهم إماراتي	جنيه مصري	المجموع
3,031,311	2,012,311	-	-	-	5,043,622
2,275,585	-	3,804	-	-	2,279,389
14,103,510	-	-	-	-	14,103,510
4,635,039	127,189	33,150	569,295	475,593	5,840,266
(108,310)	-	-	-	-	(108,310)
(658,333)	-	-	-	-	(658,333)
(2,750,000)	-	-	-	-	(2,750,000)
20,528,802	2,139,500	36,954	569,295	475,593	23,750,144

31 كانون الأول 2013

النقد وما في حكمه
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
مطلوب من أطراف ذات علاقة
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل تشمل الآخر
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
أقساط آجرة مستحقة
التزامات استئجار تمويلي طويلة الأجل
المجموع

31 كانون الأول 2012

1,650,768	2,532,153	-	-	-	4,182,921
2,530,906	-	1,075	-	-	2,531,981
15,368,466	-	-	-	-	15,368,466
2,118,750	-	-	-	-	2,118,750
4,623,499	144,365	28,671	235,498	480,180	5,512,213
(591,265)	-	-	-	-	(591,265)
(342,333)	-	-	-	-	(342,333)
(2,750,000)	-	-	-	-	(2,750,000)
22,608,791	2,676,518	29,746	235,498	480,180	26,030,733

النقد وما في حكمه
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
مطلوب من أطراف ذات علاقة
شركات برسم التحصيل تستحق خلال أكثر من اثني عشر شهر
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل تشمل الآخر
دائنون وأرصدة دائنة أخرى
أقساط آجرة مستحقة
التزامات استئجار تمويلي طويلة الأجل
المجموع

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

إن أسعار الصرف لل عملات الأجنبية مقابل الدينار الأردني كما في 31 كانون الأول كانت كما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
0,7100	0,7100	دولار أمريكي
0,9333	0,981	يورو
0,1932	0,192	درهم إماراتي
0,1119	0,1009	جنيه مصري

إن أسعار الصرف لكل من الدينار الأردني والدرهم الإماراتي مرتبط بالدولار الأمريكي كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة.

إن الزيادة في سعر صرف الدينار الأردني بمقدار 10% مقابل الدولار الأمريكي ، يورو، درهم إماراتي، جنيه مصري، سوف يؤدي إلى (نقصان) في الأرباح والخسائر كما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
(267,652)	(213,950)	دولار أمريكي
(2,975)	(3,695)	يورو
(23,550)	(56,930)	درهم إماراتي
(48,018)	(47,559)	جنيه مصري
(342,195)	(322,134)	المجموع

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

إن الإنخفاض في سعر صرف الدينار الأردني بمقدار 10% مقابل الدولار الأمريكي، يورو، درهم إماراتي، جنيه مصري، سوف يؤدي إلى زيادة في الأرباح والخسائر كما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
267,652	213,950	دولار أمريكي
2,975	3,695	يورو
23,550	56,930	درهم إماراتي
48,018	47,559	جنيه مصري
342,195	322,134	

- مخاطر تقلب أسعار الفائدة/ العائد

تظهر الأدوات المالية التي تحمل فوائد/ عوائد كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة كما يلي:

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	
دينار أردني	دينار أردني	
3,956,356	4,637,311	أدوات مالية بسعر فائدة / عائد ثابت
(2,750,000)	(2,750,000)	الموجودات المالية
1,206,356	1,887,311	المطلوبات المالية
		المجموع

لا تعالج المجموعة أي موجودات ومطلوبات مالية ذات فائدة / عائد ثابتة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل للشمل الموحد لهذا فإن التغير في أسعار الفائدة / العائد كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة لن يؤثر على بيان الدخل للشمل الموحد.

- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لها في بيان المركز المالي الموحد كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- مملكة القيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المعالجة بالقيمة العادلة باستخدام طريقة التقييم. تعرف المستويات المختلفة كما يلي:

المستوى 1: أسعار مدرجة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى 2: مدخلات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى 1 وقابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات، إما بشكل مباشر مثل (الأسعار) وبشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).

المستوى 3: مدخلات للموجودات أو المطلوبات ليست على أساس بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2013

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
5,840,266	3,770,507	-	2,069,759
5,840,266	3,770,507	-	2,069,759
5,512,213	3,770,507	-	1,742,706
5,512,213	3,770,507	-	1,742,706

31 كانون الأول 2013

موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

المجموع

31 كانون الأول 2012

موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

المجموع

- يتضمن بند المستوى 3 أعلاه الاستثمار في شركة أمواج العقارية (م.ع.م) والتي إعتمدت لإدارة المجموعة في تقييم هذا الاستثمار والبالغ عددها 2,895,001 سهم كما في 31 كانون الأول 2013 على آخر سعر تداول لأسهم شركة أمواج العقارية (م.ع.م) بتاريخ 2009/8/12 والبالغ 1.09 دينار أردني، حيث أن أسهم هذه الشركة موقوفة عن التداول منذ ذلك التاريخ. وتعتقد الإدارة بأن هذا هو السعر العادل لقيمة السهم. هذا وقد تم بتاريخ 2011/8/9 إلغاء إدراج أسهم شركة أمواج العقارية (م.ع.م) في بورصة عمان وذلك بسبب إيقاف تداول أسهمها لمدة تزيد عن سنتين وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية.

- يتضمن بند المستوى 3 أعلاه أسهم شركة بقيمة 500,000 دينار أردني، قامت المجموعة بإظهار الأسهم بالكلفة الفعلية، باعتبار أن القيمة العادلة لهذه الأسهم تقارب كلفتها الفعلية.

