



REDV
شركة تطوير العقارات
Real Estate Development Co.

التاريخ: 2008/07/29

الرقم: 2008/483

SENT ANNUAL - RED - 30/7/2008

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين.
دائرة الإفصاح
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

للمعنى المذكور
حسب
١٤٠

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم بكتابنا هذا نسخة عن البيانات المالية لشركة كتنا عن الفترة المنتهية في 2008/06/30 بالإضافة
إلى ملخص موجز عن نتائج أعمال الشركة خلال الفترة مقارنة مع الخطة المستقبلية التي سبق وضعها وذلك
ضمن الفترة التي يحددها القانون.

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،،،

②

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

م. علي السوافطة
المدير العام

بورصة عمان
الدايرة الإدارية
الديوان
٢٠ تموز ٢٠٠٨
٣٥٩
٣١.٨٧
الإدارة العامة
الهيئة العامة

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

٤١
٥٥
٥٥

نتائج أعمال الشركة مقارنة بالخطة المستقبلية للشركة

1- استكمال إجراءات رفع رأس المال حسب ما تقرر في العام 2007.

وتم الإكتتاب ب(41.5) مليون دينار / سهم من أسهم الزيادة وقد استكملت الإجراءات لدى الجهات الرسمية المختصة بتاريخ 2008/02/25.

2- المباشرة في المشاريع التي تمت دراستها في العام 2007 وأثبتت جدواها.

أولاً : مشروع إسكان طارق لذوي الدخل المحدود:

- يقع المشروع على قطعة الأرض رقم (1884) حوض (6) الواقعة في منطقة طارق.
- المشروع عبارة عن بنايات سكنية تتألف من 166 شقة بمساحات (105 – 149 م²) مخصصة لقطاع ذوي الدخل المحدود.
- تم الحصول على الموافقات الرسمية للبدء في أعمال الإنشاء للمشروع .
- ستبدأ أعمال الإنشاءات مع بداية النصف الثاني من العام 2008.

ثانياً: مشروع دير غبار متعدد الاستعمالات:

- يقع المشروع على قطعة الأرض رقم (2411) حوض (16) الواقعة في منطقة دير غبار.
- قطعة أرض المشروع تم شمولها بمخطط عمان الشمولي – المنطقة (C).
- المشروع عبارة عن قاعدة مخصصة للمحلات التجارية والمكاتب تعلوها ثلاث بنايات متعددة الاستعمال.
- تم الحصول على الموافقات المبدئية على المشروع .
- يجري التباحث حالياً مع أمانة عمان الكبرى حول آليات التنفيذ والرسوم المستحقة على المشروع.

ثالثاً: مشروع مزارع السويمة:

- يقع المشروع على قطع الأرض رقم (379، 381، 124، 137، 138) حوض (19) الواقعة في منطقة السويمة – البحر الميت.
- تقوم فكرة المشروع على إفراز قطع الأراضي إلى قطع بمساحة 5 دونمات لكل منها مع إنشاء بيت ريفي ومرافق ترويحية.
- تم الحصول على موافقة سلطة وادي الأردن على فكرة المشروع والإفراز.
- يتوقع البدء في أعمال المشروع مع بداية العام 2009.

رابعاً: مشاريع أخرى:

استمرت الشركة في دراسة وتحليل كافة الفرص الاستثمارية الممكن تنفيذها على قطع الأراضي المملوكة للشركة.

3- الاستمرار في تطوير وتحديث إدارة الشركة ودوائرها بما يتلاءم مع حجم العمل المتوقع خلال الأعوام القادمة وبما يحقق الفاعلية القصوى لإدارة الشركة.

- تم اعتماد نظام إداري حديث للشركة يمتاز بالمرونة والملائمة مع حاجات الشركة الحالية والمستقبلية.

- يتم حاليا إجراء تقييم لدوائر الشركة وأقسامها بهدف تحديد حاجة الشركة من الكوادر والأنظمة التي تتمكن من مواكبة الاتساع المستمر في أعمال الشركة كما ونوعا.

4- التوسع في الاستثمار العقاري من خلال تملك أو السيطرة على شركات عقارية قائمة.

قامت الشركة بتاريخ 2008/04/15 بتملك ما نسبته (99.67 %) من الحصص المكونة لرأس مال شركة العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م. والتي بدورها تملك ما نسبته (64.87%) من رأس المال المنفوع لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية ذ.م.م.

5- الاستمرار في إدارة أصول واستثمارات الشركة بأفضل الطرق لتحقيق غايات الشركة وأهدافها.

- الاستمرار في إدارة أصول الشركة المتمثلة في المجمعين التجاريين في كل من عمان وديبي بالشكل الأمثل حيث حقق كل منهما نسبة إشغال تزيد عن (90%).
- القيام باستغلال النقد المتوفر لدى الشركة وذلك بتوظيفه في فرص استثمارية مجزية كالاستثمار في شركات في مجال التطوير العقاري وكذلك تسييل بعض المساهمات التي حققت عائدات جيدة.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
٣٠ حزيران ٢٠٠٨

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
- ٣ - الميزانية العامة الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
- ٤ - بيان الدخل الموحد للمدة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
- ٦ - بيان التدفقات النقدية الموحد للمدة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
- ٧ - ١٣ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ والتي تتكون من الميزانية العامة الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

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

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة غير معقدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرة إيضاحية

تتضمن البيانات المالية المرفقة استثمارات عقارية وأراضي معدة للبيع غير مسجلة باسم الشركة تخص الشركة والشركة التابعة لها وتحفظ الشركة بوكالات عدلية وإقرارات خطية مقابل تلك الأراضي.

المهنيون العرب

إبراهيم حمودة
(إجازة رقم ٦٠٦)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٢٧ تموز ٢٠٠٨

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
الميزانية العامة الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨	الموجودات
١٦,٠٨٩,١١٧	٦٩,٨٠٤,٤٧٢	الموجودات غير المتداولة
١,٨٥٦,٠٢٧	٣,٩٦٨,٥٨٣	استثمارات عقارية
٥١١,٦٧٦	٦٥٣,٧٦٩	دفعات على حساب استثمارات
١٧,٩٨٨,٤٣٥	١٢,٤٩٨,٧٥٠	الممتلكات والمعدات، بالصافي
٤,٨٦٣,٣٩٠	١٩,٠٠١,٦٢٢	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٨٩٦,٣٧٠	٤,٨٩٧,٧٧٠	موجودات مالية متوفرة للبيع
٣,٦٧٣,٠٩٧	٣,٦٧٣,٠٩٧	استثمارات في شركات حليفة
٤٨,٨٧٨,١١٢	١١٤,٤٩٨,٠٦٣	الشهرة
		مجموع الموجودات غير المتداولة
٣,٥٤٢,٠٨٤	٤,٥١٦,٥٧٥	الموجودات المتداولة
١,٠٩١,٨٨٢	٣٦,٦٩٢,٠٤٧	عقارات تحت التطوير
٣٤٥,٢١١	٣,٣١٣,٥٠٩	عقارات وأراضي معدة للبيع
١٠٥,١٨٣	٢,٥٧٥,١٣٨	ذمم مدينة، بالصافي
١٣١,٠٠٧	١٨٥,٦٧٦	ذمم جهات ذات علاقة
٨,٦١٣,٤٠٥	١٨,٦٨٧,١٨٩	أرصدة مدينة أخرى
١٥,٧٥٢	١٠٩,٨١٠	موجودات مالية لأغراض المتاجرة
٤,٢٣٣,٨٠٣	٣,٨١٧,٠٢٤	شيكات برسم التحصيل
٢٤,٤٤٨,٧٣١	٢٤,٤٤٨,٧٣١	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٤٧,٥٢٧,٠٥٨	٩٤,٣٤٥,٦٩٩	موجودات محتفظ بها برسم البيع
٩١,٤٠٥,١٧٠	٢٠٨,٨٤٣,٧٦٢	مجموع الموجودات المتداولة
		مجموع الموجودات
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	حقوق الملكية
—	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	رأس المال المكتتب به والمنفوع
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١	علاوة إصدار
٣٢٤,٤٦٦	١٠٥,٥١٢	احتياطي إجباري
(٣,٤٧٤,١٨٩)	(٣,٢٨٠,٤٩١)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
٤٦,٨٨١,٩٤٨	١٤٤,٣٨١,٦٩٢	خسائر مرحلة
—	١٢,١٤٤,١٤٠	مجموع حقوق مساهمي الشركة
٤٦,٨٨١,٩٤٨	١٥٦,٥٢٥,٨٣٢	حقوق الأقلية
		مجموع حقوق الملكية
١٤,٩٢٨,٥٥٠	١٧,٤١٣,٤٨٤	المطلوبات غير المتداولة
		قروض طويلة الأجل
٤,٢٥١,٢٩٦	١٢,٦٣٥,٥٩٠	المطلوبات المتداولة
٢٥٠,٩٤٢	٢٤٢,٦٨٨	بنوك دائنة
٢٤,٠٤٣,٧٦٧	١٨,٤٢٣,٠٥٠	ذمم دائنة
٥٥٩,٤٠١	٢,٨٦٨,١٩٨	قروض قصيرة الأجل
٤٨٩,٢٦٦	٧٣٤,٩٢٠	إيرادات مقبوضة مقدما
٢٩,٥٩٤,٦٧٢	٣٤,٩٠٤,٤٤٦	أرصدة دائنة أخرى
٤٤,٥٢٣,٢٢٢	٥٢,٣١٧,٩٣٠	مجموع المطلوبات المتداولة
٩١,٤٠٥,١٧٠	٢٠٨,٨٤٣,٧٦٢	مجموع المطلوبات
		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في		لثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ حزيران ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨	٣٠ حزيران ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨	
٥٤,٨١١	٥٢,٤٦١	٢٨,٣٣٤	٢٨,٤٧٧	صافي إيرادات المجمع التجاري
٢٤,٧٢٠	٢,٣٨٧,٤٥٠	٢٤,٧٢٠	٢,٢٣٩,٨٢١	صافي مبيعات عقارات وأراضي
—	٨٧,٩٤٣	—	٦٨,٤٨٩	إيرادات إستشارات هندسية
(٤٤٢,٣٥٦)	(٥٧٧,٠٥١)	(٣٠٤,٠٧٢)	(٣١٧,٢٢٦)	مصاريف إدارية
(٨٢٩,٧٧٣)	(٨٦٤,٧٨٨)	(١,٠٩٧,٦٣٢)	(٦٧٦,٠٣٣)	خسائر موجودات مالية
(٨٩,٧٦٦)	٤٧,١٢٢	(٤١,٣٢١)	٤٧,١٢٢	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(١,٥٥٦,٠٣٩)	(٢,١٣٦,٩٠٢)	(٩٥٠,٥٢٠)	(١,٠٨١,٨٠٥)	مصاريف تمويل
٣٦,٣٦٦	١٤٧,٦٩٧	١٣٣,٠١١	٢٦,٧١٩	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٢,٨٠٢,٠٣٧)	(٨٥٦,٠٦٨)	(٢,٢٠٧,٤٨٠)	٣٣٥,٥٦٤	ربح (خسارة) الفترة من النشاط المستمر
—	٩٠٨,٤٣٧	—	٤٣٦,٠٠٩	الربح من النشاط غير المستمر
(٢,٨٠٢,٠٣٧)	٥٢,٣٦٩	(٢,٢٠٧,٤٨٠)	٧٧١,٥٧٣	ربح (خسارة) الفترة
(٢,٨٠٢,٠٣٧)	١٩٣,٦٩٨	(٢,٢٠٧,٤٨٠)	٩١٢,٩٠٢	ويعود إلى
—	(١٤١,٣٢٩)	—	(١٤١,٣٢٩)	مساهمي الشركة
(٢,٨٠٢,٠٣٧)	٥٢,٣٦٩	(٢,٢٠٧,٤٨٠)	٧٧١,٥٧٣	حقوق الأقلية
(٠,٠٥٦)	١,٠٠٢	(٠,٠٤٤)	٠,٠١٢	حصة المسهم من (خسارة) ربح الفترة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٧,٦٦٦,٦٦٧	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٧٧,٦٦٦,٦٦٧	المعدل المرجح لعدد الأسهم

"إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المملوكة الموحد للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق الأقلية	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر المرحلة	التغير في قيمة للعائلة للموجودات المالية	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع
٤٦,٨٨١,٩٤٨	—	٤٦,٨٨١,٩٤٨ (٣,٤٧٤,١٨٩)	٣٢٤,٤٦٦	٣١,٦٧١	—	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠٨/١/١
٩٧,٥٢٥,٠٠٠	—	٩٧,٥٢٥,٠٠٠	—	—	—	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	زيادة رأس المال
٥٢,٣٦٩ (١٤١,٣٢٩)	—	١٩٣,٦٩٨	١٩٣,٦٩٨	—	—	—	ربح الفترة
١٢,٢٨٥,٤٦٩	١٢,٢٨٥,٤٦٩	—	—	—	—	—	حقوق الأقلية
(٨٥,٥٣٥)	—	(٨٥,٥٣٥)	—	(٨٥,٥٣٥)	—	—	التغير للمركز في القيمة المعدلة للشركة الحالية
(١٣٢,٤١٩)	—	(١٣٢,٤١٩)	—	(١٣٢,٤١٩)	—	—	التغير للمركز في القيمة المعدلة للموجودات المالية
١٥٦,٥٢٥,٨٣٧	١٢,١٤٤,١٤٠	١٤٤,٣٨١,٦٩٧ (٣,٢٨٠,٤٩١)	١٠٥,٥١٢	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/٦/٣٠
٤٧,٨٥٥,٨٨٧	—	٤٧,٨٥٥,٨٨٧ (٢,١٧٥,٧٨٤)	—	٣١,٦٧١	—	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٧/١/١
(٢,٨٠٢,٠٣٧)	—	(٢,٨٠٢,٠٣٧)	(٢,٨٠٢,٠٣٧)	—	—	—	خسارة الفترة
٥٢,٩٣١	—	٥٢,٩٣١	—	٥٢,٩٣١	—	—	التغير للمركز في القيمة المعدلة للشركة الحالية
٤٥,١١١,٧٨١	—	٤٥,١١١,٧٨١ (٢,٩٧٧,٨٩١)	٥٢,٩٣١	٣١,٦٧١	—	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٧/٦/٣٠

إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٣٠ حزيران ٢٠٠٧	٣٠ حزيران ٢٠٠٨	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٢,٨٠٢,٠٣٧)	١٩٣,٦٩٨	ربح (خسارة) الفترة
٥١,٦٢٤	٤٣,٦٠٦	استهلاكات
٨٢٩,٧٧٣	١,٧٧٠,٠٢١	خسائر تقييم موجودات مالية
٨٩,٧٦٦ (	(٤٧,١٢٢)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
		التغير في رأس المال العامل
١٣,٠٦٤ (	٩٤,٠٥٨)	شيكات برسم التحصيل
(٦٥٨,٦٨٧)	(٢,٩٦٨,٢٩٨)	ذمم مدينة
(٢٨٨,٤٩٨)	(٢,٤٥٨,٦٧٨)	ذمم جهات ذات علاقة
(٣٠,١٥٨)	(٥٤,٦٦٩)	أرصدة مدينة أخرى
(٢٩,٢٩٧)	٢٣٤,٣٧٧	أرصدة دائنة أخرى
(٨,٤٣٥)	—	مخصصات
(٧٣٩,١١٧)	(٩٧٤,٤٩١)	عقارات تحت التطوير
٣٥,٨٢٦ (	٨,٢٥٤)	ذمم دائنة
١,٢٨٥,٥٣٠	٢,٣٠٨,٧٩٧	دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع شقق
—	(٣٥,٦٠٠,١٦٥)	عقارات جاهزة للبيع
(٢,٢٦٠,٦٤٦)	(٣٧,٦٥٥,٢٣٦)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
(٢,٧٨٨,١٦٣)	(١١,٩٧٧,٢٢٤)	موجودات مالية لأغراض المتاجرة
٢,١٠٤,٢٣٦	٥,٤٨٩,٦٨٥	موجوات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٢,٩٩١ (	(١٤,١٣٨,٢٣٢)	موجودات مالية متوفرة للبيع
(١٤٢,٩٧٧)	(٥٣,٧٣٩,٨٦٦)	استثمارات عقارية
(١٦,٤٧٠,١٧٠)	(٢,١١٢,٥٥٦)	دفعات على حساب استثمارات في مشاريع عقارية
٩٨,٨١٥ (	(١٦١,١٨٨)	الممتلكات والمعدات
(٢٥٠,٠٠٠)	(١,٠٣٩,٨١٣)	استثمارات في شركات حليفة
(١٧,٤٣٥,٢٦٨)	(٧٧,٦٧٩,١٩٤)	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
—	٩٧,٥٢٥,٠٠٠	زيادة في رأس المال
٥,٤٥١,٠٦٩	٨,٣٨٤,٢٩٤	بنوك دائنة
١٢,٠١٤,٠٠٠ (	(٣,١٣٥,٧٨٣)	قروض
—	١٢,١٤٤,١٤٠	حقوق أقلية
١٧,٤٦٥,٠٦٩	١١٤,٩١٧,٦٥١	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٢,٢٣٠,٨٤٥)	(٤١٦,٧٧٩)	التغير في النقد وما في حكمه
٢,٤١٤,٦٧٤	٤,٢٣٣,٨٠٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٨٣,٨٢٩	٣,٨١٧,٠٢٤	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

"إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) الى رقم (٦) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

١. عام

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

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أ. ملخص إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد البيانات المالية للسنة المالية السابقة.

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

ب. أسس توحيد البيانات المالية المرحلية

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

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

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

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك	طبيعة النشاط
أيوان للإعمار	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	بناء إسكانات
أيوان للاستشارات الهندسية	١,٠٠٠	%١٠٠	استشارات هندسية
دائرة عمان للمشاريع الإسكانية	١٥,٠٠٠	%١٠٠	بناء إسكانات
العلا لإدارة أصول الاستثمار	١٥,٠٠٠	%٩٩,٧	استثمارات مالية وعقارية
شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	٩,٩٩٦,٠٨٢	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة:

- تقوم الادارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد للسنة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية لغايات الإفصاح.
- تقوم الشركة بتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة مرة واحدة سنوياً على الأقل، وهذا يتطلب تقدير "القيمة قيد الاستخدام" لوحدة إنتاج النقد التي خصصت لها الشهرة. إن تقدير مبلغ "القيمة قيد الاستخدام" يتطلب من الادارة تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتولدة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار سعر خصم ملائم لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبلغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الموجودات المالية للمتاجرة والمحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملة الأجنبية.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تساريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الأجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل. في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

القيمة العادلة

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

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هناك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الانخفاض في بيان الدخل.

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في تكلفة الاستثمار في الشركات الحليفة والشركات التابعة عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي موجودات تلك الشركات كما في تاريخ الامتلاك. تظهر الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات التابعة بالتكلفة كبنء منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في البيانات المالية الموحدة، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الحليفة فتظهر كجزء من تكلفة الاستثمار.

يتم إجراء اختبار تدني لقيمة الشهرة في تاريخ البيانات مالية ويتم تخفيضها إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لوحدة / لوحدات توليد النقد التي تعود لها الشهرة أقل من القيمة الممثلة في الدفاتر ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الدخل.

الاستثمارات العقارية بالتكلفة

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بسعر الكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض في القيمة إن وجد، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات والآلات أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في بيان الدخل.

تستهلك الممتلكات والمعدات والآلات باستخدام طريقة القسط الثابت بالنسب المئوية التالية:

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

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات والآلات.

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند اكتمال عملية البيع ونقل الملكية وانتقال المنافع والمخاطر للمشتري.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

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

المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات.

يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

العملات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني باستخدام الأسعار المعلنة المحددة من قبل البنك المركزي الأردني بتاريخ البيانات المالية، أما المعاملات بالعملات الأجنبية التي تمت خلال العام فيتم تحويلها باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ تلك المعاملات، وتظهر أرباح وخسائر التحويل في بيان الدخل.

٣ . رأس المال

قررت الهيئة العامة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٧ زيادة رأس مال الشركة من ٥٠ مليون دينار/ سهم إلى ١٠٠ مليون دينار/ سهم وذلك بواقع دينار أردني واحد كقيمة إسمية للسهم الواحد بالإضافة إلى مبلغ (١,٣٥) دينار كعلاوة إصدار هذا وتم الإكتتاب بـ (٤١,٥) مليون دينار/ سهم من أسهم الزيادة وقد استكملت الإجراءات لدى الجهات الرسمية المختصة بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٥.

٤ . الوضع الضريبي

- تم تعوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٤.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٠٥ لدائرة ضريبة الدخل، وتم مراجعة سجلات الشركة من قبل موظفي الدائرة، ولم يصدر اقرار نهائي حتى تاريخه.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٥ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية القروض الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية، وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة أرباح الشركة بقيمة ١,٨٦٨,٧١٩ دينار للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨، كما سيؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة ١,٩٠٠,١٦٢ دينار للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموانمة أجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
١٢,٦٣٥,٥٩٠	—	١٢,٦٣٥,٥٩٠	بنوك دائنة
٢٤٢,٦٨٨	—	٢٤٢,٦٨٨	ذمم دائنة
٢,٨٦٨,١٩٨	—	٢,٨٦٨,١٩٨	إيرادات مقبوضة مقدماً
٧٣٤,٩٢٠	—	٧٣٤,٩٢٠	أرصدة دائنة أخرى
٣٥,٨٣٦,٥٣٤	١٧,٤١٣,٤٨٤	١٨,٤٢٣,٠٥٠	قروض
٥٢,٣١٧,٩٣٠	١٧,٤١٣,٤٨٤	٣٤,٩٠٤,٤٤٦	المجموع

٦ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.