

التاريخ: 2013/10/31
الرقم: 239 / 2013

السادة / بورصة عمان – المحترمين.

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية.

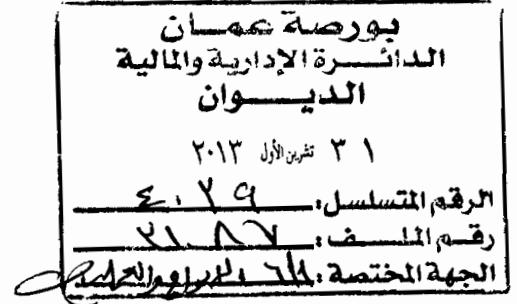
تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع : البيانات المالية 2013/09/30

إشارة إلى الموضوع أعلاه والتزاما بتعليمات الإفصاح ، نرفق لكم وضمن الفترة التي حددها القانون البيانات المالية المرحلية الموحدة والمراجعة للشركة كما في 2013/09/30.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،


منذر أبو عوض
نائب المدير العام



- نسخة: 
- الملف.
 - هيئة الأوراق المالية.
 - مركز إيداع الأوراق المالية.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣٠ أيلول ٢٠١٣

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية للمرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان للمركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
- ٤ - بيان الدخل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
- ٥ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
- ٦ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
- ٧ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
- ٨ - ١٤ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ وكلاً من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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 الاستقصار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدى رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

أساس النتيجة المتحفظة

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

النتيجة المتحفظة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، وبإستثناء ما ورد في فقرة أساس النتيجة المتحفظة، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة غير معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرات توكيدية

١. تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٥٦١١,٧٠٨) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين تلك الشركة التابعة والمؤسسة المذكورة وفقاً للتشريعات المنظمة لشراكة القطاع الخاص مع المؤسسة المذكورة.
٢. تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة مبلغ (١,٥٨١,٩٩٢) دينار يمثل ذمم وإستثمار في شركة أبراج براديس للإستثمارات العقارية والتي تقوم بالإستثمار في مشروع عقاري في منطقة العبدلي. إن قدرة الشركة على إسترداد ذلك المبلغ تعتمد على توفير التمويل اللازم لشركة أبراج براديس لإتمام المشروع، وقدرتها على بيع المشروع في المستقبل، علماً بأن آخر بيانات مالية مدققة صادرة عن تلك الشركة تخص السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.
٣. قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٢/٨/٢٠١٣ الموافقة على السير في إجراءات اندماج الشركة مع شركة العلاء لإدارة أصول الإستثمار محدودة المسؤولية لتأسيس شركة جديدة، هذا ولم يتم إستكمال إجراءات الدمج حتى تاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.
٤. قررت الهيئة العامة لشركة الشرق العربي للإستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) في إجتماعها المنعقد بتاريخ ١١ تشرين الثاني ٢٠١٢ الموافقة على الإندماج مع شركة الشرق العربي للإستثمارات المالية والإقتصادية المساهمة العامة لتأسيس شركة مساهمة عامة جديدة، هذا ولم يتم إستكمال إجراءات الدمج حتى تاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

أبراهيم حمودة (إجازة ٢٠٠٦)

المهنيون العرب

(أعضاء في جازت تورنتون)

عمان في ٢٤ تشرين الأول ٢٠١٣

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٣٠ أيلول ٢٠١٣	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٦٠,٠٠٣,٦٤٤	٥٧,٦٧١,٣٥١	استثمارات عقارية
٢٧٨,٧٠٥	٩٨,٤٦٠	ممتلكات ومعدات
٤,١٥٣,٥٢٢	٤,٠٩٨,٩٥٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣,٧٥٥,٩٧٧	٣,٥٩٧,١١٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل للشامل
٣,١٣٨,٧٧١	٢,٩١٥,١٢٩	استثمارات في شركات زميلة
١٤,١٩٤,٧٧٠	١٤,١٩٦,٢٥٧	نعم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	لشهر
١٣٠,٨٠٧,٥٧٣	١٢٧,٨٥٩,٤٥٦	مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة		
٥,٦٦١,٣٠٨	٥,٦٦١,٣٠٨	عقارات تحت التطوير
٢٥,٣٦٣,٥٤٢	٢٤,٨٣٥,٣٥١	عقارات جاهزة للبيع
٩٣,١٨٨	٩٣,٨٠١	أرصدة مدينة أخرى
٤٤٨,٧٣١	٥٦٧,١٣٥	نعم مدينة
٣٥٤,٧٨٣	٣٥٥,٠٦٠	نعم جهات ذات علاقة مدينة
٢,٦٦٨,٨٧٣	٢,٣٦٠,٢٦٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢,١٨٣,١٩٧	٣٨٦,٤٤١	النقد وما في حكمه
٣٦,٧٧٣,٦٢٢	٣٤,٢٥٩,٣٦١	مجموع الموجودات المتداولة
١٦٧,٥٨١,١٩٥	١٦٢,١١٨,٨١٧	مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح والمندفوع
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	علاوة إصدار
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١	احتياطي إيجاري
(٢,٩٣٢,٩١٠)	(٢,٨٩٤,٣٥٧)	ما تملكه الشركة للتبعية من أسهم الشركة الأم
(١,٧٦٤,٤٠٩)	(١,٩٠٠,٣١٥)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٩,٦١٦,٤١٠)	(٤٧,٢٥٠,٩٣٥)	خسائر متركمة
٩٣,٢٤٢,٩٤٢	٩٥,٥١١,٠٦٤	مجموع حقوق مساهمي الشركة
١٦,٩٠٦,٦٥١	١٨,٥١٢,٨٥٦	حقوق غير المسيطرين
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١١٤,٠٢٣,٩٢٠	مجموع حقوق الملكية
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣١,٥٠٥,٤٢٥	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
المطلوبات المتداولة		
٥,٥٠٩,٦٨٤	١,٨٦٩,٥٧٦	تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
٣٥٦,٠٤٨	٤٤٠,٤٧٤	نعم دائنة
١١,٦٦٥,٦٨١	١٠,٩٩١,٥١٢	نعم جهات ذات علاقة دائنة
٢,٩٩٢,٠٦٥	٢,٦٥١,٢٤٩	إيرادات مقبوضة مقدما
٣,٢١٦,٢٩٦	-	مخصص لتزامات محتملة
١,١٥٢,٨٦٠	٦٣٦,٦٦١	أرصدة دائنة أخرى
٢٤,٨٩٢,٦٣٤	١٦,٥٨٩,٤٧٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٥٧,٤٣١,٦٠٢	٤٨,٠٩٤,٨٩٧	مجموع المطلوبات
١٦٧,٥٨١,١٩٥	١٦٢,١١٨,٨١٧	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		لثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ أيلول ٢٠١٢	٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٢	٣٠ أيلول ٢٠١٣	
٦٦٦,٧٨٢	١٧٩,٧٩٩	١٣١,٣٩٤	(٧,٠٠١)	صافي إيرادات المجمعات التجارية
(١,٦٤١,٣٤١)	٢,٧٠٠,٢٢٤	(١,٩١٦,٦٧٢)	١١٩,١٣٩	صافي أرباح (خسائر) بيع عقارات وأراضي
٥٤٧,٧٠٨	(٢٨١,٠٦٧)	(١٣٥,٧٩٩)	(٢١١,٦١٤)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٣٣,٤٦٣	(١,٣٤١)	-	(٢,١٩٧)	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٢,٢٧٠	(١٩١,٨٦٣)	(٢٤,١١٨)	(١٠٥,٦١٢)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات لزميلة
(٤٨٦,٣٨٧)	(٣٩٤,٢١١)	(١٩٣,٧٢٦)	(١١٤,٥٥٨)	مصاريف إدارية
(٢,٩٠٤,٧٩٢)	(٢,٣٧٦,١٤٩)	(٩٧٩,٣٩٨)	(٧٠٧,٣٥٧)	مصاريف تمويل
-	٣,٢١٦,٢٩٦	-	-	رد مخصص التزامات محتملة إنتقلت للحاجة إليه
(١١,١٨١)	٢٣٦,٩٨٨	١٧,٣٠٢	١٠,٠٨٨	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٣,٧٨٣,٤٧٨)	٣,٠٨٨,٦٧٦	(٣,١٠١,٠١٧)	(١,٠١٩,١١٢)	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
-	(١,٦٧١)	-	(٢٦٣)	ضريبة دخل الفترة
(٣,٧٨٣,٤٧٨)	٣,٠٨٧,٠٠٥	(٣,١٠١,٠١٧)	(١,٠١٩,٣٧٥)	ربح (خسارة) الفترة
وتعود إلى				
(٢,٥٢٥,٩٣٨)	٢,٣٧٨,٧٧٠	(١,٧٦٢,٢٦٧)	(٩١٣,٥١٥)	مساهمي الشركة
(١,٢٥٧,٥٤٠)	٧٠٨,٢٣٥	(١,٣٣٨,٧٥٠)	(١٠٥,٨٦٠)	حقوق غير المسيطرين
(٣,٧٨٣,٤٧٨)	٣,٠٨٧,٠٠٥	(٣,١٠١,٠١٧)	(١,٠١٩,٣٧٥)	
(٠,٠٢٩)	٠,٠٢٨	(٠,٠٢)	(٠,٠١١)	حصة مساهمي الشركة الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ ليلول ٢٠١٢	٣٠ ليلول ٢٠١٣	٣٠ ليلول ٢٠١٢	٣٠ ليلول ٢٠١٣
(٣,٧٨٣,٤٧٨)	٣,٠٨٧,٠٠٥	(٣,١٠١,٠١٧)	(١,٠١٩,٣٧٥)
ربح (خسارة) للفترة			
(١٥,٣٢٠)	(٣١,٧٧٩)	(٧,٥٧٩)	(٥٨,٣٤٠)
بنود الدخل الشامل الأخرى:			
١٤٤,١٦٧	(١٥٨,٨٤٨)	(١٠٠,٩٣٩)	(١٤٣,١٠٩)
حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل			
(٣,٦٥٤,٦٣١)	٢,٨٩٦,٣٧٨	(٣,٢٠٩,٥٣٥)	(١,٢٢٠,٨٢٤)
إجمالي الدخل الشامل للفترة			
إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:			
(٢,٤٨٣,١٧٥)	٢,٢٤٢,٨٦٤	(١,٨٤٠,٧٠٢)	(١,٠٧٢,٣١٣)
مساهمي الشركة			
(١,١٧١,٤٥٦)	٦٥٣,٥١٤	(١,٣٦٨,٨٣٣)	(١٤٨,٥١١)
حقوق غير المسيطرين			
(٣,٦٥٤,٦٣١)	٢,٨٩٦,٣٧٨	(٣,٢٠٩,٥٣٥)	(١,٢٢٠,٨٢٤)
المجموع			

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلي للموحد للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣٠ ايلول ٢٠١٢	٣٠ ايلول ٢٠١٣	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٣,٧٨٣,٤٧٨)	٣,٠٨٧,٠٠٥	ربح (خسارة) الفترة
٣٠٨,٠٢٢	٢٦٥,٥٠٨	استهلاكات
(٥٤٧,٧٠٨)	٢٨١,٠٦٧	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٢,٢٧٠)	١٩١,٨٦٣	حصة الشركة من نتائج أعمال للشركات الزميلة
-	(٢٤١,١٥٩)	ارباح بيع ممتلكات
-	(٣,٢١٦,٢٩٦)	رد مخصص للالتزامات محتملة إنتفت الحاجة إليه
١,٩١٦,٦٥٧	(٢,٦٤٨,٢٠١)	(أرباح) خسائر بيع إستثمارات عقارية
		التغير في رأس المال العامل
(٤١,٢٠٧)	(١١٨,٤٠٤)	ذمم مدينة
٤٨,٨٧٩	٢٧,٥٤١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٧,٦٧٤	(٦١٣)	لرصدة مدينة أخرى
٤١,١٨٩	(٥١٦,١٩٩)	لرصدة دائنة أخرى
٩٠,٠٠٠	-	عقارات تحت التطوير
(١٩١,٢٩٠)	٨٤,٤٢٦	ذمم دائنة
٢٢٤,٧٠٤	(٣٤٠,٨١٦)	إيرادات مقبوضة مقدماً
١,٨٦٠,٦٧٤	٥٢٨,١٩١	عقارات جاهزة للبيع
(٧٨,١٥٤)	(٢,٦١٦,٠٨٧)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
٤٧,٩٥١	٥٤,٥٦٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٩٠١	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١,٢٩٢,٤٦١	٤,٧٢٤,١٨٧	استثمارات عقارية
(٧٢٢)	٤١٢,٢٠٣	الممتلكات والمعدات
١,٣٤٠,٥٩١	٥,١٩٠,٩٦٦	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(١,٠٥٩,٥٤٢)	(٦٧٥,٩٣٣)	ذمم جهات ذات علاقة
٢٧٣,٤٠٣	(٤,٦٧٣,٦٥١)	تسهيلات إئتمانية
-	١٩,٦١٣	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
-	٩٥٨,٣٣٦	حقوق غير المسيطرين
(٧٨٦,١٣٩)	(٤,٣٧١,٦٣٥)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
٤٧٦,٢٩٨	(١,٧٩٦,٧٥٦)	التغير في النقد وما في حكمه
١,٨٢٠,٨٧٩	٢,١٨٣,١٩٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢,٢٩٧,١٧٧	٣٨٦,٤٤١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٠ ١ علم

تأسست شركة تطوير العقارات للمساهمة 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 للشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الاسكانية وبيعها وتأجيرها.

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

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل إدارة الشركة.

٠ ٢ ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

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

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

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

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

أسس توحيد البيانات المالية

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

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

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

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

طبيعة النشاط	نسبة تملك القطعة	رأس المال	إسم الشركة التابعة
بناء إسكانات	١٠٠%	١٠٠,٠٠٠	أيون للإعمار ذ.م.م
استشارات هندسية	١٠٠%	١,٠٠٠	أيون للاستشارات الهندسية (تضامن)
استثمارات مالية وعقارية	١٠٠%	٣٠,٠٠٠	العلا لإدارة أصول الاستثمار ذ.م.م
بناء إسكانات	٨٣%	٣٠,٠٠٠	دورة صان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	٩,٩٩٦,٠٨٢	الشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٧٠%	١٠,٠٠٠	أسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٥٢%	٣٠,٠٠٠	الملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٤٣%	٣٠,٠٠٠	نور الشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	١٠,٠٠٠	الإصباح للاستثمارات العقارية ذ.م.م
استثمارات مالية وعقارية	٣٥%	٧٠٠,٠٠٠	الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م

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

استخدام التقديرات

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

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

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

الاستثمارات العقارية بالكلفة

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

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

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

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

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

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

تاريخ 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 بالكلفة بعد تنزيل أي تكني في قيمتها.

الموجودات المالية المرهونة

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

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

الشهرة

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

مجموعة الأعمال

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

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

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

الذمم المدينة

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

النقد وما في حكمه

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

الذمم الدافئة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة ولأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات للنتيجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.
يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

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

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

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

٣. مخصص التزامات محتملة

قرر مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٠ رد مخصص الالتزامات المحتملة البالغ ٣,٢١٦,٢٩٦ دينار وذلك لصدور حكم لصالح الشركة مكتسباً الدرجة القطعية في القضية المرفوعة والتي كانت الشركة طرفاً فيها وموضوعها إبطال عملية شراء أراضي في عبدون تخص شركة زميلة.

٤. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٨.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام (٢٠٠٩ ولغاية ٢٠١٢) ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

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 التسهيلات الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

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

٣٠ أيلول ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١,٨٦٩,٥٧٦	٣١,٥٠٥,٤٢٥	٣٣,٣٧٥,٠٠١
ذمم دائنة	٤٤٠,٤٧٤	-	٤٤٠,٤٧٤
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١٠,٩٩١,٥١٢	-	١٠,٩٩١,٥١٢
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٦٥١,٢٤٩	-	٢,٦٥١,٢٤٩
أرصدة دائنة أخرى	٦٣٦,٦٦١	-	٦٣٦,٦٦١
	١٦,٥٨٩,٤٧٢	٣١,٥٠٥,٤٢٥	٤٨,٠٩٤,٨٩٧
٣١ كانون الأول ٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٥,٥٠٩,٦٨٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٣٨,٠٤٨,٦٥٢
ذمم دائنة	٣٥٦,٠٤٨	-	٣٥٦,٠٤٨
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	١١,٦٦٥,٦٨١	-	١١,٦٦٥,٦٨١
إيرادات مقبوضة مقدماً	٢,٩٩٢,٠٦٥	-	٢,٩٩٢,٠٦٥
مخصص التزامات محتملة	٣,٢١٦,٢٩٦	-	٣,٢١٦,٢٩٦
أرصدة دائنة أخرى	١,١٥٢,٨٦٠	-	١,١٥٢,٨٦٠
	٢٤,٨٩٢,٦٣٤	٣٢,٥٣٨,٩٦٨	٥٧,٤٣١,٦٠٢

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٣٩٥,٥٦٣ دينار للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ مقابل ٤٤٦,٢٥٩ دينار لعام ٢٠١٢.

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 ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٣٠ أيلول ٢٠١٣
٣٨,٠٤٨,٦٥٢	٣٣,٣٧٥,٠٠١
١١٠,١٤٩,٥٩٣	١١٤,٠٢٣,٩٢٠
%٣٥	%٢٩

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية