

٢٠٠٧ - ٢٠٠٨

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة

٢

التقرير السنوي
والبيانات المالية الختامية
لشركة المساهمة العامة المحدودة
لشركة تطوير العقارات في 31 كانون الأول 2007

الاسم	المنصب	التسليم	اشاريح
شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية	رئيس المجلس	يمثلها السيد / معين الفحيمت	اعتباراً من 2007/5/2
شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال)	رئيس المجلس	يمثلها السيد / عمر فقوفة	حتى تاريخ 2007/5/2
شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال)	عضو	يمثلها السيد / ملاح الشمهري	اعتباراً من 2007/5/2
شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال)	عضو	يمثلها السيد / ملاح الشمهري	اعتباراً من 2007/5/2
شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات	عضو	يمثلها الدكتور / فايز الفحيمت	اعتباراً من 2007/5/2
شركة البادية للاستثمار العقارية	عضو	يمثلها السيد / سالم نصار	اعتباراً من 2007/5/2
بنك العربي للاستثمار والتأمين	عضو	يمثلها السيد / فاضل الفحيمت	اعتباراً من 2007/5/2
السيد / أسامة عظم	عضو	يمثلها السيد / فاضل الفحيمت	حتى تاريخ 2007/5/2
معالي الدكتور / جواد العناني	عضو	يمثلها السيد / فاضل الفحيمت	حتى تاريخ 2007/5/2
شركة الإنشاءات العربية العربية	عضو	يمثلها السيد / فاضل الفحيمت	حتى تاريخ 2007/5/2
السادة / شركة مؤسسات عبر الشرق	عضو	يمثلها السيد / محمود سرحان	حتى تاريخ 2007/5/2
المهندسين / حامي عبد الهادي	عضو	يمثلها السيد / فاضل الفحيمت	حتى تاريخ 2007/5/2
مفتي الجمهورية مدير عام		المهندسين / علي السوادة	

حضرات السيدات والسادة المساهمين المحترمين .
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

يسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب في هذا الاجتماع السنوي العادي الثاني عشر وأن أقدم لكم نيابة عن مجلس الإدارة التقرير السنوي عن العام 2007.

لقد عمل مجلس الإدارة ومنذ تسلمه مهامه بتاريخ 2007\5\2 على إجراء تقييم شامل للشركة من كافة النواحي المالية والفنية حتى يتمكن وضع البرامج والخطط التي تؤدي إلى تحقيق النجاح الذي ننشده جميعاً.

إن شركتكم تمتلك الكثير من المقومات التي تمكنها من التفوق في كافة المجالات ، ف لديها الإدارة الكفوءة، ومخزون عقاري مميز وفي مواقع استراتيجية داخل الأردن وخارجها ، كذلك تمتلك شركة للتنفيذ التي تحتل موقعاً مميزاً في قطاع المشاريع الإسكانية ، كما تمتلك شركة للاستشارات الهندسية التي تعمل في مجال الاستشارات والتصاميم الهندسية .

لقد شرع مجلس الإدارة في إعداد البرامج والخطط باتجاه الإستثمار العقاري المتميز والمتنوع في إقامة المجمعات السكنية أو المجمعات التجارية في مواقع استراتيجية وهامة .

أنتهز هذه المناسبة بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة لأقدم لكم بالشكر والتقدير على ثقتكم وتقديركم سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير والسداد وإستمرار النجاح .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

رئيس مجلس الإدارة

1. أ. أنشطة الشركة الرئيسية:

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

مشاريع الشركة

مشروع مجمع تطوير العقارات التجاري

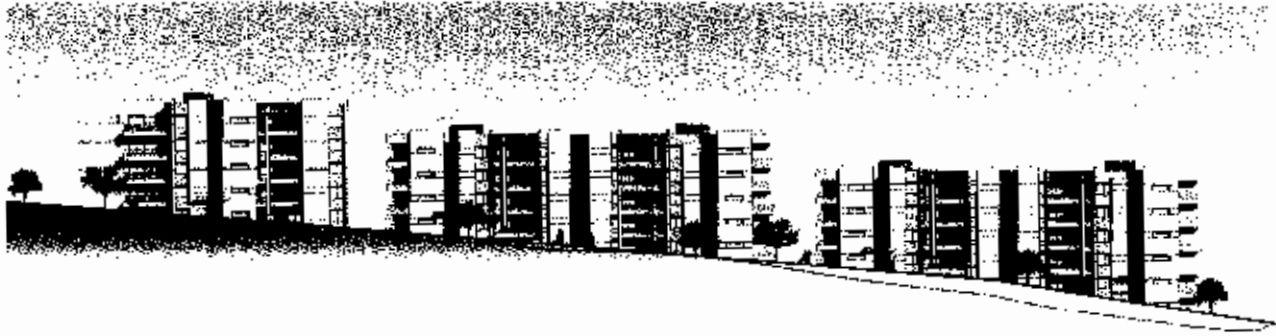
- تم خلال العام 2007 الإستمرار في إدارة المجمع التجاري الذي تبلغ نسبة الإشغال فيه 92.5% .
- تم عمل دراسة لمعدلات الإيجارات في المجمعات في المناطق المحيطة بالمبنى للتحقق من معقولية بدل الإيجارات التي يتم تقاضيها في المجمع.
- بناء على الدراسة، تقرر تعديل بدلات الإيجار لوجبات المجمع بما يتناسب ووضع المجمع والأسعار السائدة في السوق المحيط.
- تم وضع خطط مالية وفنية تهدف إلى رفع سوية الخدمة المقدمة في المجمع مع تعظيم الإيرادات وتخفيض المصروفات إلى الحد الأدنى.

مشروع قطع أراضي السويمة - البحر الميت

- لا تزال الشركة تتفاوض مع سلطة وادي الأردن بهدف الحصول على الموافقات الخاصة بإنشاء مشروع سياحي على الأراضي التي تمتلكها في منطقة السويمة.
- تقوم فكرة المشروع على تقسيم القطع إلى مزارع بمساحات صغيرة وإنشاء بيت ريفي على كل منها منحاً ببعض المرافق الترفيهية.

إسكان طارق لدوي الدخل المتوسط :

- اشترت شركة تطوير العقارات قطعة الأرض رقم 70 / طبربور ، في النصف الثاني من العام 2007 والتي تبلغ مساحتها (15.523) م² وتتكون من جزئين ، سكني وتجاري.
- قامت الشركة بإعداد الدراسات والتصميم الأولية لإنشاء مشروع سكني يستهدف قطاع ذوي الدخل المتوسط.
- سوف يتكون المشروع من ثمانية مبانٍ تحتوي على حوالي (170) شقة تقراوح مساحتها من 125 - 136 م².
- قدمت الشركة بالتقدم إلى أمانة عمان الكبرى بطلب الحصول على الموافقة لبدء في تنفيذ المشروع.
- يتوقع البدء بتنفيذ المشروع في النصف الأول من العام 2008.



شركة أبراج براديس

- تم رفع رأس مال شركة براديس والتي تمتلك شركة تطوير العقارات (25%) من رأسمالها من خمسين ألف دينار أردني إلى مليون دينار أردني خلال العام 2007 لتصبح شركة مساهمة خاصة و التي تأسست بهدف إنشاء مشروع برج براديس في منطقة العبدلي بمشاركة مجموعة من الشركات التي تعتبر من الشركات الرائدة في التطوير العقاري في الأردن .
- يتميز البرج بموقع استراتيجي في منطقة العبدلي وهو عبارة عن مجمع متكامل الخدمات يضم شقق سكنية مفروشة ، مكاتب مفروشة وغير مفروشة.
- تمت المباشرة بعمليات الحفر في النصف الثاني من عام 2007.

مشروع دير غبار - مبنى متعدد الاستعمالات

- شملت هذه القطعة الواقعة في دير غبار بمخطط عمان الشمالي المنطقة 'C' والتي يسمح فيها بإنشاء مباني ذات ارتفاعات متوسطة.
- قامت الشركة بإعداد التصاميم الأولية لمشروع مجمع تجاري متعدد الاستعمالات يشتمل على 'Podium' وثلاث مباني مخصصة للاستعمالات التجارية من محلات و مكاتب.
- يجري التباحث حالياً مع أمانة عمان الكبرى بهدف الوصول إلى التصميم النهائي للمشروع والحصول على الموافقات اللازمة.



مشروع جحرا - 323

- شملت هذه القطعة الواقعة بالقرب من طريق المطار بمخطط عمان الشمالي المنطقة 'C' والتي يسمح فيها بإنشاء مباني ذات ارتفاعات متوسطة.
- تقوم الشركة حالياً بإعداد الدراسات السوقية والفنية لوضع تصور شامل بهدف تطوير هذه القطعة من خلال إنشاء مشروع متعدد الاستعمالات.

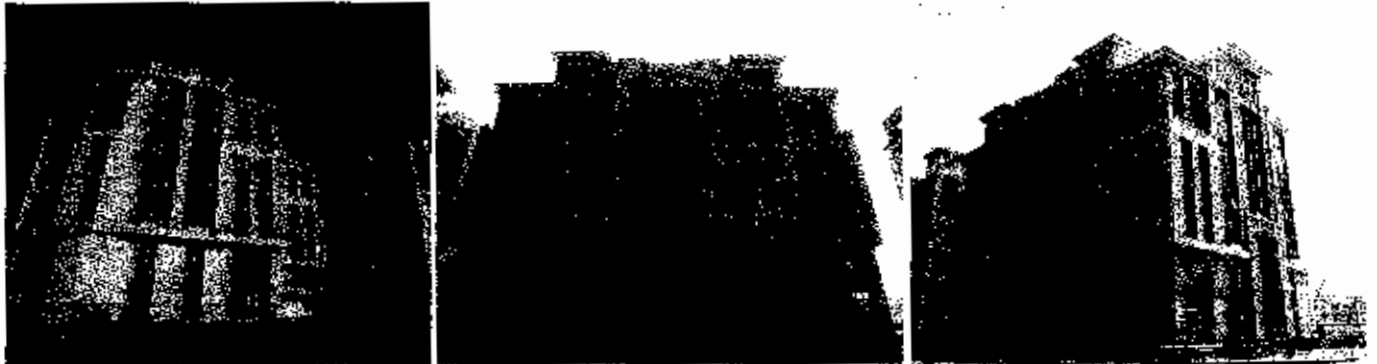
مشاريع دبي

• المرحلة الأولى / مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية

لا زالت شركة تطوير العقارات تقوم بإدارة مبنى مدينة دبي للرعاية الصحية منذ تملكه. وهو مبنى كامل الخدمات في مدينة دبي للرعاية الصحية - المرحلة الأولى ويتميز بموقع استراتيجي. يعد هذا الاستثمار من أنجح الاستثمارات حيث يعد معدل سعر التأجير للقدم المربع في هذا المبنى من أعلى المعدلات في المناطق المحيطة والأكثر طلباً عليه لما يتميز به من مكانة تنافسية مع بقية المباني المشابهة ويتميز بنسبة إشغال متزايدة وصلت حتى 90%، و يعد إيراد المبنى من أعلى الإيرادات للمشاريع المشابهة بنفس المدينة حيث يحقق عائداً على الاستثمار لا يقل عن 8 % سنوياً.

• المرحلة الثانية / قطعة أرض في مدينة دبي للرعاية الصحية

- لا زالت قطعة الأرض المملوكة من قبل الشركة منذ عام 2006 الواقعة في المرحلة الثانية من مدينة دبي للرعاية الصحية تحظى بتوافر ضمن قطع الأراضي المجاورة حيث تتميز بموقع فريد وبمساحة يبلغ (3,432,488) م².
- تقوم إدارة مدينة دبي للرعاية الصحية - المرحلة الثانية بتنفيذ أعمال البنية التحتية للمدينة حيث ستوقع الانتهاء من هذه الأعمال خلال الربع الأول من عام 2008.
- حال الانتهاء من أعمال البنية التحتية، سيتمكن المطورون العقاريون من البدء بأعمال الإنشاءات للمشاريع الواقعة ضمن المدينة.



ب. أماكن الشركة الجغرافية و عدد الموظفين في كل منها:

- تعمل الشركة من خلال المكاتب الرئيسية لها والواقعة في شارع وصفي النمل - مجمع تطوير العقارات التجاري - الطابق الرابع. وليس لها أية فروع أخرى.
- يعمل في الشركة سبعة عشر موظفا.

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي:

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي (27,006,000) ديناراً.

2. الشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطاتها:

اسم الشركة	نوع الشركة	رأس المال	النشاط	تتملك	عدد الموظفين
شركة إيوان للإعمار	ذات مسؤولية محدودة	100,000	الإسكان	%100	11
شركة دارة عمان ذ.م.م	ذات مسؤولية محدودة	30,000	الإسكان	%100	0

شركة إيوان للإعمار

منذ أن قامت شركة تطوير العقارات في العام 2006 بتملك كامل الحصة في شركة إيوان للإعمار ذات المسؤولية المحدودة، والتي تهدف إلى الاستثمار في المشاريع الإسكانية لمختلف القطاعات، قامت أيضاً بتوفير كامل الدعم لها لتستمر في تحقيق مكانة مرموقة بين الشركات العاملة في هذا القطاع من خلال مشاريعها الإسكانية المنفذة بأجود المواصفات في مواقع مختلفة ومميزة من عمان الغربية، كما أنها حققت النجاح المتوقع بإنهاء أربعة مشاريع بالكامل وتم بيع ستة و عشرين شقة منها من أصل أربعين شقة. تبلغ القيمة التقديرية لهذه المشاريع حوالي (12,120,000) دينار أردني. وتخطط الشركة حالياً وبدعم من شركة تطوير العقارات لتوسيع حجم مشاريعها بما يتماشى مع حاجة السوق.

شركة إيوان للاستشارات الهندسية

لا زالت شركة إيوان للاستشارات الهندسية ترفد شركة تطوير العقارات منذ تملكها بالكامل بجميع الدراسات والأبحاث الهندسية والحضرية لجميع مشاريعها. وكان أهمها و مشروع مشروع دير غبار و مشاريع C- Zone. وقد تأسست شركة إيوان للاستشارات الهندسية عام (1991) وقامت خلال هذه الفترة بالتصميم والإشراف وإدارة المشاريع المتميزة الحكومية والخاصة والأهلية.

3. أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة للعام السابق و نبذة تعريفية عن كل منهم:

البيانات الشخصية	الخبرات العملية والعضوية
جواد أحمد عبد المحسن العناني	• مواليد عام 1943 • حاصل على الدكتوراه في الاقتصاد • شغل عدة مناصب رسمية وحقائب وزارية آخرها رئيس الديوان الملكي ، وكان عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات من 1995 ولغاية 2007
عزمي بن عبد اللطيف بن عبد الهادي عبد الهادي	• مواليد 1930 • حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية عام 1964 • مالك مكتب تصميم وإستشارات هندسي في السعودية منذ عام 1965 وحتى الآن
عمر محمد علي عثمان	• مواليد عام 1943 • حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية عام 1964 • عمل في عدة مناصب رسمية وحقائب وزارية آخرها رئيس الديوان الملكي ، وكان عضو مجلس إدارة شركة تطوير العقارات من 1995 ولغاية 2007

أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحالي و نيذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	نيذة تعريفية
معن علي محمد السحيمات	- مواليد 1966/11/08 - يحمل شهادة البكالوريوس في الرياضيات منذ عام 1991 - عمل كمدير عام في الشركة المأمونية للاستثمارات والتجارة منذ عام 1991 إلى عام 1995 ، كما عمل كمساعد لمدير عام شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية منذ 1995- 1996 ، وب نفس العام أصبح عضواً في مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والإقتصادية ، ثم شغل منصب عضو مجلس إدارة ومدير عام شركة المجموعة الأولى للاتصالات منذ عام 1996 وحتى 2001 - منذ تلك العام وحتى الآن يشغل منصب المدير العام لشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية - يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02 و نائب رئيس مجلس إدارة شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية وشركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات والشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان
منال تيايب حسن قصار	- مواليد 1977/02/24 - يحمل شهادة البكالوريوس في الهندسة منذ عام 1977 - عمل كمهندس في شركة جيو إل ستيكيت للتجارة والمقاولات في دولة الكويت منذ 1977 وحتى 1978 ، ثم شغل منصب رئيس الحسابات في مؤسسة الهادي للإنشاءات والتجارة منذ 1978- 1981 في الكويت ، بعدها عمل كمدير مالي وإداري في مؤسسة جنوكيف للمقاولات الكويتية من عام 1981 وحتى 1990 ، ثم لم يبق في سنوات منذ 1990 وحتى 1998 في التجارة بالعمرة - يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/5/2 كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات
اسامة محمد عيسى خاطر	- مواليد 1964/07/22 - يحمل شهادة البكالوريوس في المحاسبة منذ عام 1982 - رئيس مجلس إدارة و مدير عام الشركة العربية للاستثمارات المالية وشركة أموال انفست وشركة الأنتلس للأوراق المالية - يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/5/2
هادي ياسر محي الدين أبو السعود	- مواليد 1973/11/28 - يحمل شهادة البكالوريوس منذ عام 1995 - يعمل لدى البنك الأهلي الأردني كمستشار والتمويل منذ عام 1995 وحتى تاريخه، ويشغل حالياً منصب مدير تقني للاستثمار والتجوية ومدير تنفيذي لشركة الموارد للوساطة المالية - يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02 كما أنه عضو مجلس إدارة شركة القدس للاستثمارات العقارية
عودة يوسف جريس حبش	- مواليد 1974/11/24 - حاصل على شهادة البكالوريوس في الإقتصاد منذ عام 1996 وشهادة الماجستير في الإدارة المالية من الجامعة الأردنية ، إضافة إلى شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من الولايات المتحدة الأميركية

• عمل كمدير خدمات العملاء لدى بنك كرنديز منذ 1997 - 1998 ، ثم عمل كمسؤول القروض في نفس البنك في الفترة بين 1998 وحتى 2000 ، بعدها أصبح مدير فرع لدى بنك سقند شارترد من عام 2000 وحتى 2003 ، ثم عمل كمحافظ مالي في إدارة الأصول لدى مجموعة أطلن الإستثمارية من عام 2003 ولغاية 2006 ، ومنذ عام 2006 وحتى الآن يعمل كمدير استثمار لدى إدارة الأصول للشرق الأوسط وشمال إفريقيا لدى بيت الاستثمار العالمي .

• يشغل منصب عضو في شركة تطوير العقارات منذ 2006/06/18 كما أنه عضو في شركة التسهيلات التجارية وفي شركة المطاعم النموذجية .

مواليد 1973/01/19

• حاصل على شهادة الماجستير في الإدارة المالية عام 1996 بالإضافة إلى شهادة محاسب مالي معتمد (CFA)

• عمل لدى مكتب مطلق في الفترة بين حزيران 1994 والبلول من نفس العام ، ثم عمل كمستشار مالي لدى البنوك الأمريكية في الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام 1996 وحتى 2000 ، بعدها عمل مستشار مالي لدى مجموعة أطلن الإستثمارية في الفترة بين 2000 و 2006 ، ثم قرأ منصب مدير إدارة الأصول لدى بيت الاستثمار العالمي في الأردن حتى الآن .

• يشغل منصب عضو في إدارة مجلس شركة تطوير العقارات منذ 2007/04/11 كما أنه عضو في شركة المطاعم النموذجية وفي البنك الإسلامي وفي شركة التسهيلات التجارية للأردنية وفي شركة الإبر من الأولى .

مواليد 1961/05/02

• حاصل على شهادة البكالوريوس في الحقوق منذ عام 1983
• عمل كموظف في وزارة الصناعة والتجارة في الفترة بين 1985 و 2002 ، ثم تولى منصب مستشار دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة
• يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة تطوير العقارات منذ 2007/05/02 .

مواليد 1938/01/01

• حاصل على شهادة الدكتوراه في الهندسة الميكانيكية منذ عام 1964
• عمل مهندس في وزارة الأعمال العامة منذ 1964 وحتى 1972 ، ثم تولى منصب مدير كلية الهندسة منذ عام 1972 وحتى 1980 ، بعدها عمل كمدير عام مؤسسة الهندسة الصناعية في الفترة بين 1980 وحتى 1993 ، ثم عمل كمدير عام شركة البترول الوطنية منذ 1993 وحتى 2001 ، وفي نفس الفترة كان عضواً في مجلس إدارة شركة البترول الأردنية والشركة العامة للتأمين وشركة الملاحة البحر الميت وعضو مجلس أمناء جامعة الأميرة سمية .

• يشغل منصب عضو في مجلس إدارة شركة تطوير العقارات وشركة الشرق العربي للاستثمارات المالية والاقتصادية ، كما أنه رئيس مجلس إدارة شركة البترول الوطنية ، وعضو في مجلس إدارة بنك المال الأردني والشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان ، وعضو مجلس إدارة شركة المستثمرين والشرق العربي الصناعية العقارية .

مواليد 1957/12/11

• 1957 حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال منذ عام 1982 بالإضافة إلى شهادة محاسب مالي معتمد (CFA) .

خلال فوزي
محمود
السمهوري

وانث صبحي
رباح الكيالي

فايز محمد
عطيوي
السميمات

عمر محمود
أحمد التوقه

- عمل في البنك الكويتي الوطني في الكويت منذ 1979 وحتى 1981، ثم عمل في الشركة الكويتية للمقاولات الأجنبية والاستثمار في الكويت خلال الفترة 1982 وحتى 1993 ومن عام 1998 وحتى الآن يعمل لدى بيت الاستثمار العالمي في الكويت كنائب للمدير التنفيذي.
- يشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة تطوير العقارات منذ 2005/06/22 ، كما أنه عضو في شركة المنار للتمويل والتأجير في الكويت ، وعضو في بنك البحرين والكويت في البحرين ، وعضو في بنك السلام في السودان وعضو في شركة الإتحاد المالية في الأردن وفي شركة الشروق للخدمات الإستثمارية (SISCO) في عمان ، وعضو في بنك بغداد في العراق وشركة الإستثمارات المالية في الأردن ، وعضو في بنك الإتحاد للإنفاق والتمويل وفي شركة المستثمرون العرب المتحدة وشركة تعمير وشركة أموال انغست وشركة فلسطين للإستثمارات العقارية (PRICO) في الأردن وعضو في شركة الخليج للرعاية الصحية العالمية في الإمارات العربية المتحدة .

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

ت	الاسم	عدد الأسهم 2007	النسبة 2007	عدد الأسهم 2006
1	شركة بيت الاستثمار العالمي	12,405,282	24.81%	30,866,364
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	5,807,174	11.61%	-
3	شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية	5,807,174	11.61%	-

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

- يعتبر سوق العقار الأردني من الأسواق الواعدة في المنطقة. وقد تم خلال الأعوام القليلة الماضية توظيف رأس مال ضخم للاستثمارات العقارية فيه.
- تعتبر شركة تطوير العقارات من أوائل الشركات الكبرى العاملة في القطاع العقاري الأردني وقد بدأت تتبوأ مكاناً مميزاً بين هذه الشركات.
- يعمل في هذا القطاع عدد كبير من الشركات سواء كانت مساهمة عامة أو محدودة المسؤولية مما يشكل منافسة عالية في هذا القطاع.
- تعمل شركتنا باستمرار على الدخول في الاستثمارات ذات الطابع المميز وغير المطروق مسبقاً سواء كان في السوق المحلي أو الإقليمي وذلك بهدف أن تكون سبقة دوماً.

الأسواق الرئيسية:

- يعتبر السوق الأردني هو السوق الرئيسي لعمل الشركة.
- قامت الشركة في الاستثمار في مشاريع عقارية في مدينة دبي - مدينة دبي للرعاية الصحية وذلك كخطوة أولى في طريق توسيع نشاطاتها الاستثمارية إلى النطاق الإقليمي.

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

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

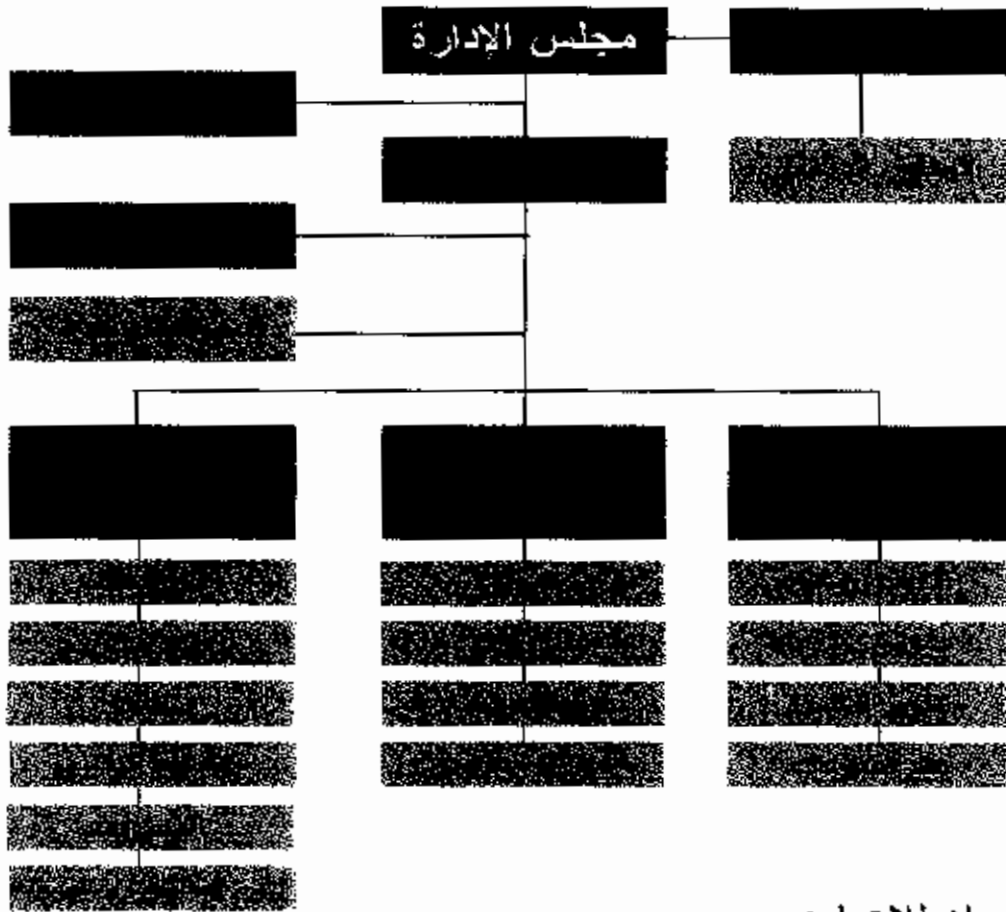
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة

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

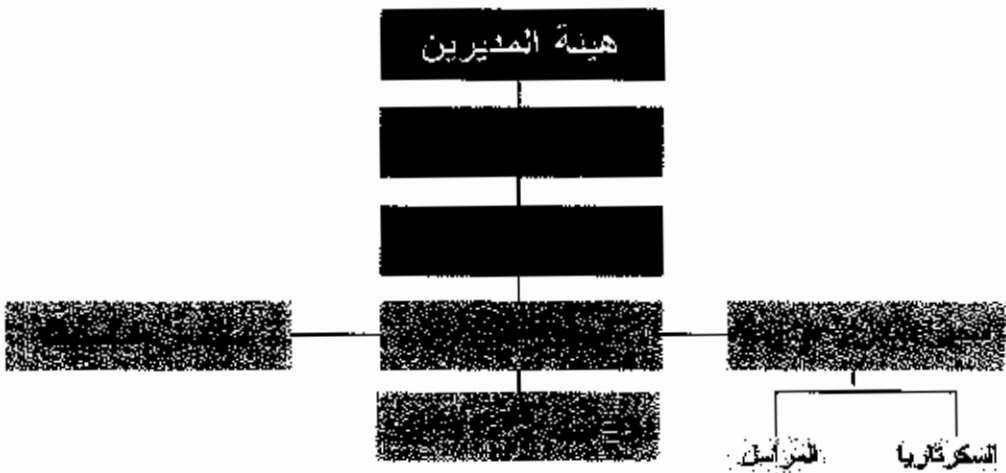
8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية

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

9. أ. الهيكل التنظيمي للشركة:



شركة إيوان للإعمار:



ب. عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم

المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة الام	شركة ايوان للأعمار	شركة ايوان للاستشارات	شركة دارة عمان
ماجستير	0	1	0	0
بكالوريوس	7	2	0	0
ثانوية عامة	0	3	3	0
إجمالي عدد الموظفين	17	11	12	0

ج. برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة

اسم الدورة	عدد الموظفين
دورة لغة انجليزية	3
دورة محاسبة	1

* نم يتم إيفاد موظفي شركة إيوان للأعمار لأي دورة تدريبية .

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة

- لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها.

11. الإنجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- حققت الشركة ارتفاعاً في الإيرادات التشغيلية عما كان في العام 2006 بلغت نسبته 340% من 554,400 دينار أردني عام 2006 إلى 2,443,851 دينار أردني عام 2007.

- قامت الشركة بتنفيذ عدد من الدراسات الفنية و المالية لمشاريع عقارية سيتم الشروع فيها خلال العام 2008.

- عند إصدار أمانة عمان الكبرى للمخطط الشمولي لمدينة عمان شملت بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة بهذا المخطط بحيث أصبحت من الأراضي التي يسمح فيها بالبناء عالي الكثافة و المتعدد الاستعمالات، مما يعظم من قيمة هذه الأراضي و يتيح للشركة فرص استثمارية أوسع عليها.

- التوسع في نشاطات شركة إيوان للإعمار حيث شهد العام 2007 إنشاء أربعة مشاريع إسكانية بمساحة إنشاء تبلغ 12,830 م² تتكون من أربعين شقة كما و تم تسويق ما يزيد عن 65% منها.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي

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

13. السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة و الأرباح الموزعة و صافي حقوق المساهمين و أسعار الأوراق المالية

البيان	2007	2006	2005	2004	2003	2002
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
صافي ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	2,024,492	2,024,492	-
أرباح مقترح توزيعها على المساهمين	-	-	-	-	-	-
الرصيد في 31 كانون أول 2003	3,991,250	220,049	0	1,610,511	5,821,810	1.41
المسحوق للأغراض الإيجاري	-	21,958	-	(11,958)	-	-
دفعات على حساب رأس المال	1,408,750	-	-	-	1,408,750	-
صافي ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	7,820,982	7,820,982	1.98
أرباح مقترح توزيعها على المساهمين	-	-	-	-	-	-
دفعات على حساب رأس المال	42,860,000	-	-	-	42,860,000	-
صافي ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	(3,994)	(3,994)	2.74
الغاء أرباح إعادة تقييم الأراضي	-	-	-	(10,223,291)	(10,223,291)	-
صافي ربح (خسارة) الفترة	-	-	-	(1,298,405)	(1,298,405)	2.20
المساهمين أرباح مقترح توزيعها على	-	-	-	-	-	-
للموجودات المتغير في القيمة المعادلة	-	-	-	-	324,466	-
الرصيد في 31 كانون أول 2007	4,399,999	241,007	230	2,302,106	46,001,341	1.68

14. تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية

الرقم	النسب المئوية	2007	2006
١	نسبة العائد على حقوق الملكية	-2.77%	-0.01%
٢	نسبة العائد على الأصول	-4.42%	-0.01%
٣	نسبة التداول	143.70%	157.62%
٤	الترافعة إلى حقوق الملكية	94.97%	38.93%
٥	حصة المسهم من الخسارة	-2.60%	-0.01%
٦	نسبة الملكية	61.28%	41.98%
٧	معدل المديونية	32.38%	12.98%
٨	الحصة المئوية للمساهمين	60.75%	65.74%

15. التطورات المستقبلية الهامة و الخطط المستقبلية للشركة

1. استكمال اجراءات رفع رأس مال الشركة حسب ما تقرر في العام 2007.
2. المباشرة في المشاريع التي تمت دراستها في العام 2007 و أثبتت جدواها.
3. الاستمرار في تطوير و تحديث إدارة الشركة و دوائرها بما يتلائم مع حجم العمل المتوقع خلال الأعوام القادمة و بما يحقق الفاعلية القصوى لإدارة الشركة.
4. التوسع في الاستثمار العقاري من خلال تملك أو السيطرة على شركات عقارية قائمة.
5. الاستمرار في إدارة أصول و استثمارات الشركة بأفضل الطرق لتحقيق اغايات الشركة و أهدافها.

16. أتعاب التدقيق للعام 2007 للشركة و الشركات التابعة لها

اسم شركة والشركات التابعة	اسم شركة التدقيق	تأدية أتعاب التدقيق السنوية لشركة ضريبة المبيعات
شركة تطوير العقارات	المهنيون العرب	8,700
شركة ابرار الاعمال	المهنيون العرب	2,900
شركة ايون للاستشارات الهندسية	المهنيون العرب	
شركة كوكب الشرق	المهنيون العرب	

لا يوجد أي أتعاب عن أي خدمات أخرى سواء مدفوعة أو مستحقة

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

عدد الاسهم شخص				
2007	2006	الجنسية	المنصب	الاسم
0	0	الأردنية	ممثل رئيس مجلس الإدارة	معن علي محمد السحيمات
0	0	الأردنية	ممثل نائب الرئيس	عمر محمود احمد القوقه
0	0	الأردنية	ممثل عضو	فتيز محمد عطوي السحيمات
0	0	الأردنية	ممثل عضو	سالم ذياب حسن نصار
0	0	الأردنية	ممثل عضو	وائل ضحوي رباح الككلي
0	0	الأردنية	ممثل عضو	هادي ياسر محي الدين ابو السعود
0	0	الأردنية	ممثل عضو	طلال فوزي محمود السمهوري
0	205,000	الأردنية	ممثل عضو	اسامه محمد عيسى خاطر
0	0	الأردنية	ممثل عضو	عودة يوستين جريس حنش

*** لا يوجد لأقارب أعضاء مجلس الإدارة أي أسهم بتاريخ 2006-12-31 و 2007-12-31.
*** الأقارب هم الزوجة والأولاد القصر فقط.

ثانيا : أسماء الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2-5-2007

عدد الأسهم شخصيا		اسم الشركة المسيطر عليها	المكتب	اسم العضو
2007	2006			
22,040	-	شركة الشرق العربي للتطوير والاستثمارات قابضة		1
5,100	-	شركة اللاف للاستثمارات العقارية		
150,000	150,000	شركة لتسهيلات التجارية	نائب الرئيس	2 بيت الاستثمار العالمي
266,552	307,170	شركة بغداد للتجارة والاستثمار		
				3

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

عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم		عدد الأسهم شخصيا		المكتب	الاسم
2007	2006	2007	2006		
0	0	1,150	5,150	مساعد المدير العام	2 مكي نعيم أبو عوض

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

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

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

18. أ. المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة

أولا : المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة الحالي المنتخب في 2-5-2007

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاحتمالية	بدل النفقات السنوية	مكافأة سنوية	نفقات السفر السنوية	لمجموع
معن علي محمد السحيمات	الرئيس	0	0	0	900	900
عبدالله محمد السحيمات	عضو	0	0	0	0	0
فهد محمد عطوي السحيمات	عضو	0	0	0	0	0
فهد محمد السحيمات	عضو	0	0	0	0	0
وائل صبحي رباح الكيلي	عضو	0	0	0	0	0
علي محمد السحيمات	عضو	0	0	0	0	0
طلال فوزي محمود العمهوري	عضو	0	0	0	0	0
ابراهيم محمد السحيمات	عضو	0	0	0	0	0
عبدالله محمد السحيمات	عضو	0	0	0	0	0

ثانيا : المزايا والمكافآت التي كان يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المستقيل بتاريخ 02/05/2007 :

الاسم	المنصب	أرواتب السوية الاجتماعية	بدلات التكاليف السوية	مكافأة السوية	بدلات السفر السوية	المجموع
أسامة محمد عيسى خاطر	عضو	0	448.4	0	0	448.4
عبد الله محمد علي عثمان	عضو	0	448.4	0	0	448.4
عمر محمد علي عثمان بدير	عضو	0	448.4	0	0	448.4
جواد احمد عبد المحسن العتاني	عضو	0	448.4	0	0	448.4

ب. المزايا و المكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الاسم	المنصب	أرواتب السوية الاجتماعية	بدلات التكاليف السوية	مكافأة السوية	بدلات السفر السوية	المجموع
علي احمد محمود السوافطه	مدير العام	48,000	-	-	-	48,000
سليم محمد علي الزويبي	مدير عام	16,369	4,000	1,000	-	21,369

19. التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

- لا يوجد تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

20. العقود و المشاريع و الإرتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم

الطرف	الصفة	النسبة المئوية	القيمة	الطبيعة	البيانات
1 شركة إيوان للإعمار ذ.م.م	شركة تابعة	100%	153,415	تمويل	
3 نارة عمان للمشاريع الإسكانية	شركة تابعة	100%	1064	تمويل	

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

21. أ. مساهمة الشركة في حماية البيئة

- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب. مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي

- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

ج. البيانات المالية السنوية للشركة
مدققة من مدققي حساباتها مقارنة مع
السنة السابقة

الميزانية العامة الموحدة كما في 31 كانون الأول 2007
(بالدينار الأردني)

2006 (مستأنف)	2007	تاريخ	الوصف
			الموجودات غير المتداولة
7.900.468	1.856.027	4	دفعات على حساب شراء استثمارات
18.394.059	17.988.435	6	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3.649.319	3.896.370	8	استثمارات في شركات خليفة
52.882.422	48.878.312		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	1.091.382		عقارات جاهزة للبيع
121.547	345.211		ذمم مدينة، بالصفى
5.775.990	8.613.405	12	موجودات مالية للمتاجرة
2.414.674	4.233.803	13	لقد وما في حكمه
13.604.658	42.527.058		مجموع الموجودات المتداولة
50.000.000	50.000.000		رأس المال المنطرح
-	324.466		لتخفيض في القيمة لعائلة لموجودات مالية
47.855.887	46.881.948		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
7.957.915	4.251.296	16	بنوك دائنة
-	24.043.767	16	قروض قصيرة الأجل
154.838	489.266	18	لرصد دائنة أخرى
18.631.193	44.523.222		مجموع المطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (1) إلى رقم (29) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان الدخل الموحد للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2007
(بالدينار الأردني)

2006 (معدل)	2007	النسبة	
297,358	724,828	20	صافي مبيعات عقارات
(372,565)	(832,754)	21	مصاريف إدارية
(79,401)	(60,415)		حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الخليفة
(357,190)	(3,683,801)		مصاريف تمويل
(4,277)	(6,583)	24	رسوم ومصاريف أخرى
—	945,376	14	الربح من النشاط غير المستثمر
(297,358)	(3,683,801)		خسارة صافية
(297,358)	(3,683,801)	25	حصة المساهمين من خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (1) إلى رقم (29) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
بيان التدفقات النقدية الموحدة لنسبة المالية المنتهية في
31 كانون الأول 2007

2006 (معدل)	2007	مصفى التدفقات من عمليات التشغيل
89,347	104,779	استهلاكات
(302,894)	—	لزيادة بيع ممتلكات ومعدات وعقارات
19,875	35,204	مخصص خصم مشكوك في تحصيلها
404	47,660	شيكات برزيم التخصيص
(605,189)	500,000	خصم جهات ذات علاقة
(101,983)	334,428	أرصدة دائنة لغيري
(31,954)	220,420	خصم دائنة
—	(1,091,882)	عقارات جاهزة للبيع
—	—	تدفقات نقدية من عمليات الاستثمار
(6,050,344)	2,793,365	موجوات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2,004,738)	(1,542,607)	استثمارات عقارية
(402,545)	(30,480)	الممتلكات والمعدات
(3,963,589)	—	شهرة
(22,969,887)	(21,949,264)	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
7,957,915	(3,706,619)	بنوك دائنة
17,957,913	25,265,698	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
12,076,067	2,414,674	لنفذ وما في حكمه في بداية السنة

١. إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية الموحدة من رقم (1) إلى رقم (29) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
31 كانون الأول 2007

(بالدينار الأردني)

1. عـــام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (1) لسنة 1989، وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 24 حزيران 1995 تحت الرقم (287) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 تشرين الأول 1995، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها وتأجيرها. تم إقرار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 2008/3/30 وتتطلب هذه البيانات موافقة الهيئة العامة عليها.

2. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

- تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
- تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
- إن الدينار الأردني هو عملة إظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة لسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم إتباعها في السنة السابقة باستثناء السياسة المحاسبية المتعلقة في قياس الاستثمارات العقارية حيث قامت الشركة خلال عام 2007 بتطبيق مبدأ التكلفة بدلاً من مبدأ القيمة العادلة وذلك استناداً لتعليمات هيئة الأوراق المالية. وقد تم تعديل البيانات المالية المقارنة بأثر رجعي لتتناسب مع السياسة المحاسبية الجديدة حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (8). وفيما يلي بيان بالحسابات التي تم تعديلها في بيانات المالية المقارنة:

بيانات مالية مقارنة			
2006/1/1	2006/1/1	2006/1/1	2006/1/1
إيرادات مبيعات عقارات	(49,422)	129,934	179,356
أرباح فروقات تعديل سلطات أرض	366,400	141,980	(224,419)
الأرباح الموزعة كما في 2006/1/1	7,032,205	(2,171,790)	(9,203,998)

استخدام التقديرات

إن أعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجراءات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لتغيرات متفاوتة من الدقة والتيف، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التعبير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في أعداد البيانات المالية:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الاعراض الانتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والإطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الاعراض الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل.

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد للسنة.

- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم لتحويل.

- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

- 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 الإدارة 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 للتحويل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم ضبط 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، وبعد 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، وبعد تقييمها في تاريخ 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 المقيمة 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 الإخفاض في بيان الدخل.

الاستثمار في الشركات الحليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20% إلى 50% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية 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 كبند 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 المالية ويتم تخفيضها إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لوحدة / لوحدات توليد النقد التي تعود لها الشهرة أقل من القيمة المسجلة في الدفاتر ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الدخل.

الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسب تتراوح بين 2% إلى 15%. 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:

بكتاب الشركة	2%
لجهاز كهربائية ومعدات	10-20%
أخرى	9-20%

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 بالكلفة 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.

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.

العملة الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني باستخدام الأسعار المعينة المحددة من قبل البنك المركزي الأردني بتاريخ 31 كانون الأول، أما المعاملات بالعملة الأجنبية التي تمت خلال العام فيتم تحويلها باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ تلك المعاملات، وتظهر أرباح وخسائر التحويل في بيان الدخل.

3. استثمارات عقارية

البيان	2007/1/1	2006/12/31	2006/12/31
الرصيد كما في 2007/1/1	12,646,317	2,660,855	14,707,172
ما تم تحويله من اموال	-	57,344	57,344
الاستهلاك المترك	-	-	-
إضافات	-	48,444	48,444
على القيمة التقديرية كما في 2007/12/31	13,531,590	2,557,537	16,089,117
التكلفة:			
أثر التغير في التكلفة المحاسبية	{ 6,972,399 }	{ 3,176,305 }	{ 10,148,704 }
استثمارات	-	{ 300,486 }	{ 300,486 }
فروقت تعديل مساحات أرض	141,980	-	141,980
الاستهلاك المترك	-	-	-
أثر التغير في التكلفة المحاسبية	-	74,587	74,587
إضافات	-	52,783	52,783
الرصيد كما في 2006/12/31	-	142,218	112,238

- تتضمن الإستثمارات العقارية أراضي بقيمة 92,447 غير مسجلة باسم الشركة.

- يوجد رهن عقاري على المبنى مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة.

- لم يتم الإفصاح عن تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.

4 () دفعات على حساب شراء إستثمارات

2006	2007	
	1,000,000	دفعات على حساب زيادة رأس مال شركة خليفة

5 () الممتلكات والمعدات، بالصافي

الممتلكات والمعدات	الممتلكات والمعدات	الممتلكات والمعدات	الممتلكات والمعدات	الممتلكات والمعدات	الممتلكات والمعدات
2007/1/1	2007/12/31	2006/1/1	2006/12/31	2007/1/1	2006/12/31
312,763	13,0986	135,523	69,084	630,655	
57,921				57,921	
5,386	18,906	16,374	13,169	56,335	
6,240	51,309	44,413	34,920	136,882	
51,550	91,512	92,022	52,818	287,902	
11,615		17,600	9,269	38,484	
1,431	13,314	15,068	6,351	36,564	
1,431	32,403	25,539	21,751	81,124	

6. موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2006	2007	
12.358.089	12.082.125	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
12.358.089	12.082.125	

- تقوم الشركة باستخدام أسلوب مجموعة النظائر لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة في الأسواق المالية.

- يتضمن هذا البند أسهم تبلغ قيمتها العادلة 5,906,310 دينار مرهونة للغير مقابل التسهيلات البنكية ممنوحة للشركة.

7. موجودات مالية متوفرة للبيع

2006	2007	
2.796.261	514.640	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
1.025.238	484.000	صندوق استثمار مشترك
<u>3.822.502</u>	<u>4.863.390</u>	

- يتضمن هذا البند أسهم تأسيسه تبلغ قيمتها العادلة 2,467,000 دينار لا يمكن بيعها أو التصرف بها قبل مرور سنتين من تاريخ تسجيلها لدى هيئة الأوراق المالية كما تتضمن هذه الأسهم 10,000 سهم محجوزة مقابل عضوية مجلس إدارة.

- تظهر إستثمارات الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة في الأسواق المالية وفي صندوق الإستثمار المشترك بالتكلفة بسبب عدم إمكانية تحديد قيمتها العادلة بموثوقية كافية.

8. استثمارات في شركات حليفة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الاستثمار في الشركات الحليفة:

غير شركة	مخصص في بداية السنة	تأجيل (استبعاد)	فوائد	الحصة من التغير في القيمة العادلة	مخصص في نهاية السنة
لهضاب للاستثمارات المالية والمقارية	800,000	-	1,798	-	801,798
	3,649,319	250,000	(60,415)	57,466	3,896,370

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الحليفة:

أحد الشرك	نشط	سهم ملكية	موجودات	المطلوبات	الائتمالات	سحب لأغراض
تخصص للاستثمارات المقارية	استثمارات عقارية	5%	10,916,737	1,228,445	170,297	(31,290)
أوراق براديين للاستثمارات المقارية	استثمارات عقارية	25%	5,615,895	759	12,290	(2,607)

* يتضمن هذا البند 30,000 سهم مجوز مقابل عضوية مجلس إدارة الشركات المستثمر بها.

9. الشهرة

2006	2007
-	(290,492)
3,463,509	3,754,017

10. عقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند ما تم دفعه على مشاريع الإسكان الخاصة بالشركة والمتوقع بيعها خلال العام القادم.

11. أرصدة مدينة أخرى

2006	2007
11,640	31,723
-	12,566
8,485	8,893
	200,599

12. موجودات مالية للمتاجرة

2006	2007	
2.985.190	2.640.500	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية خارجية

* يتضمن هذا البند أسهم محجوزة تبلغ قيمتها المعادلة 39,500 دينار مقابل عضوية مجلس إدارة في الشركات المستثمر بها.

13. النقد وما في حكمه

2006	2007	
2.414.474	3.267.603	حسابات جارية لدى البنوك
2.414.674	4.233.803	

- تستحق الوديعة خلال تسعة أشهر وتستحق عليها فائدة بنسبة 4.5% سنوياً.

- تتضمن الحسابات الجارية تأمينات نقدية مقيدة السحب يبلغ رصيدها 579.000 دينار.

14. موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع

يمثل هذا البند استثمار الشركة في أحد مباني مدينة دبي للرعاية الصحية الذي تم شراؤه خلال عام 2007، هذا وقد قرر مجلس إدارة الشركة بيع ذلك المبنى لجهة ذات علاقة، ومن المتوقع اتمام عملية البيع خلال العام القادم، وعليه تم تصنيف المبنى وصافي إيراداته وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (5) الخاص بالموجودات المحتفظ بها برسم البيع، وفيما يلي عرض لصافي إيرادات المبنى التي تم تسجيلها خلال عام 2007:

2007	
(557.002)	مصاريف المجمع التجاري

15. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به (100) مليون دينار أردني مقسم الى (100) مليون سهم بقيمة إسمية دينار [أردني واحد للسهم. في حين يبلغ رأس المال المكتتب به والمنفوع (50) مليون دينار أردني، هذا وقد قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي الذي عقد في بداية عام 2008 طرح باقي رأس المال غير المكتتب به وتم الإكتتاب بما قيمته (41.5) مليون دينار / سهم وقد استكملت إجراءات الزيادة لدى الجهات الرسمية المختصة في 25/2/2008.

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل هذا البند التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تمتلكها الشركة وشركاتها الحليفة.

إحتياطي إجباري

تسأل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10 % خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين .

أرباح غير متحققة

لا تتضمن الأرباح المنورة والإحتياطيات المختلفة الواردة ضمن حقوق الملكية أية أرباح غير متحققة تخص تقييم موجودات مالية غير قابلة للتوزيع على المساهمين كما في نهاية عام 2007.

16. تسهيلات بنكية

نوع التمويل	العملة	سعر الفائدة	الاستحقاق	مبلغ التسهيلات	الرصيد القائم
جاري مدين	دينار أردني	8.5%	2008	12,000,000	4,145,363
قرض	دينار أردني	9%	2008	9,000,000	9,000,000
قرض	دينار كويتي	2%+ كنون	2008	3,101,317	3,101,317
حسابات مكشوفة	دينار أردني	9%	2008	105,933	105,933

إن التسهيلات المذكورة هي بضمان رهن أسهم وإستثمارات عقارية مملوكة للشركة.

17. إيرادات مقبوضة مقدماً

2006	2007	
454.443	216.175	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق
454.443	216.175	

18. أرصدة دائنة أخرى

2006	2007	
—	179.886	أمانات مستأجرين
22.941	55.061	أخرى
22.941	234.947	

19. صافي إيرادات المجمع التجاري

2006	2007	
(116.108)	(129.614)	مصاريف المجمع التجاري
22.941	234.947	

20. صافي مبيعات عقارات

2006	2007	
(635.122)	(1.961.896)	تكلفة مبيعات شقق ومكاتب
22.941	234.947	

21. مصاريف إدارية

2006	2007	
177.629	95.790	إيرادات ورسوم واستشارات
10.905	17.739	محروقات
2.336	3.595	سجالات
36.564	56.335	استهلاكات
3.377	23.486	رعاية عملاء
6.024	9.371	قرطاسية
4.233	18.120	مصاريف مكتبية
32.649	32.572	دعاية وإعلان
1.602	6.990	مصاريف السفر والترحال
22.573	198.289	رسوم وثائق وإكسسوارات
10.895	30.374	مصاريف هاتفية
1.986	1.623	ضيافة ونظافة
24.965	150.802	أجور موظفين
17.507	22.040	أخرى
571.505	832.230	

22. أرباح (خسائر) موجودات مالية

2006	2007	
1.230.649	1.200.079	إرباح من موجودات مالية
(1.471.353)	1.056.351	أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية
57.325	261.422	إرباح من موجودات مالية
(97.376)	1.463.792	

23. صافي إيرادات ومصاريف أخرى

2006	2007	
11.462	13.153	إيرادات
141.980	—	فروقات تعديل مساحات أرض
198.745	23.738	إيرادات أخرى
(19.875)	(35.204)	مخصص ندم مشكوك في تحصيلها
7.100	—	أخرى
352.415	224.999	

24. رسوم ومصاريف أخرى

2006	2007
954	—
4.277	6.583

25. حصة السهم من خسارة السنة

2006	2007
50.000.000	50.000.000

26. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2004.

- السنة المالية 2005: تم تقديم اعتراض على عدم تقاضي ضريبة الدخل على الفوائد الدائنة وكذلك ضريبة المسققات و التوقع ان تكون النتيجة زيادة للشركة.

- السنة المالية 2006: لم تقع دائرة ضريبة الدخل بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخه.

- السنة المالية 2007: نظراً لزيادة مصاريف الشركة على إيراداتها فإنه لا يوجد دخل خاضع للضريبة وبالتالي لا يترتب على الشركة ضريبة دخل.

27. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام 2007.

الجهة	الدين	المدين	المدين	الدين
البنك المركزي	145.493	—	—	—

بلغت رواتب ومكافآت ومزايا الإدارة التنفيذية العليا ما قيمته 64,300 دينار لعام 2007 مقابل ما قيمته 29,960 دينار لعام 2006.

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

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 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة أرباح الشركة بقيمة 1.451.972 دينار لعام 2007 (1.181.197 دينار لعام 2006)، كما سيؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة 246.770 دينار لعام 2007.

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 وموامة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

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

توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى كما بتاريخ البيانات المالية			
31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	البيان
250.942	—	250.942	نعم دائنة
489.266	—	489.266	لرصيد دائنة أخرى
44.523.722	14.938.550	29.594.672	المجموع

29. 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 عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة.

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد تدقنا البيانات المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة والتي تتكون من الميزانية العامة الموحدة كما في 31 كانون الأول 2007 وكلاء من بيان الدخل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2006 والتي تظهر أرقامها لغايات المقارنة من قبل مدقق حسابات آخر والذي أصدر رأياً غير متحفظ حولها بتاريخ 29 آذار 2007.

مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية الموحدة.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية استناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على حجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييم لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى اختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولة التقديرات الهامة التي استندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي السجود لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2007 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للقانون وللمعايير التقارير المالية الدولية ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

فقرة توضيحية

قامت الشركة خلال عام 2007 بتغيير السياسة المحاسبية المتعلقة بقياس الاستثمارات العقارية، حيث تم تطبيق مبدأ الكلفة بدلاً من مبدأ القيمة العادلة وذلك استناداً لتعليمات هيئة الأوراق المالية. وقد تم تعديل البيانات المالية المقارنة بأثر رجعي لتتناسب مع السياسة المحاسبية الجديدة كما هو مبين في الإيضاح (2).

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

المهنيون العرب

إبراهيم حمودة

(إجازة رقم 606)

٥. الإقرارات المطلوبة

١. يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية المقبلة (2009).

معين السحيمات
رئيس مجلس الإدارة

م. علي السوافطة
المدير العام

منذر أبو عوض
مساعد المدير العام

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

معين السحيمات
رئيس مجلس الإدارة

م. علي السوافطة
المدير العام

منذر أبو عوض
مساعد المدير العام

3. نقر نحن الموقعين لشهادة بصحة ودقة و اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.

معين السحيمات
رئيس مجلس الإدارة

م. علي السوافطة
المدير العام

منذر أبو عوض
مساعد المدير العام