

F.S - DERA - 31-3-2008

الرقم: ٢٠٠٨/٣/٠٧٨/٢
التاريخ: ٢٠٠٨/٣/٣٠

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
دائرة الإفصاح

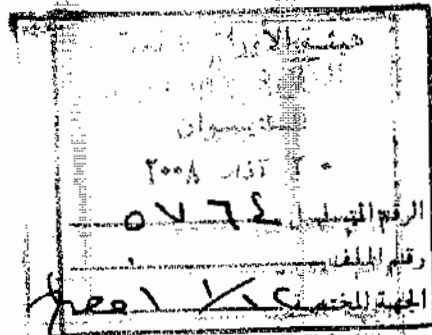
الموضوع: البيانات المالية المدققة لعام ٢٠٠٧

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا البيانات المالية المدققة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ بالإضافة إلى CD بالبيانات المالية، وصورة عن التقرير السنوي وسنقوم بتزويدكم بنسخة من التقرير السنوي حال الإنتهاء من طباعته.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

د. حاتم الحلواني
رئيس مجلس الإدارة





شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثاني لعام ٢٠٠٧

ص.ب ٩٤٠٢٣٧ عمان ١١١٩٤
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف : ٥٥٤٤٨٢٤ فاكس : ٥٥٤٤٨٢٥



جلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم

بسم الله الرحمن الرحيم

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته . .

يسعدني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري-المساهمة العامة المحدودة بمناسبة انعقاد الاجتماع العادي الثاني لهيئتكم العامة الموقرة وإن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية والإنجازات التي حققتها شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وخطتها المستقبلية.

حضرات المساهمين

لقد نما القطاع العقاري في الأردن نمواً كبيراً خلال السنوات الثلاثة الماضية مدفوعاً بعوامل النمو الاقتصادي والبيئة الاستثمارية الجاذبة بما فيها من قوانين وأنظمة مواتية تسمح بتملك الأجانب للعقارات وتزايد حجم التسهيلات الائتمانية المصرفية التي تقدمها البنوك للمستثمرين في قطاع العقار ووصول تحويلات الأردنيين في الخارج الى رقم تجاوز ثلاثة بلايين دينار لعام ٢٠٠٧ م .

ولقد استغلت شركتكم هذه الظروف المواتية فقامت بإنشاء محفظة عقارية للشركة ضمت اراضي في افضل مناطق عمان تشكل في غالبيتها معالم رئيسيه (land Mark) في [طريق المطار ، شارع الملك عبدالله ، شارع الملكة رانيا ، دابوق ، تلاع العلي ، الجبيهه] .

وعندما تم الإعلان عن المخطط الشمولي لمدينة عمان قدمت الشركة طلبات للحصول على تراخيص لبناء عدد من المشاريع للعقار التجاري والعقار السكني في مواقع رئيسيه ، وساعدت التنظيمات الجديد للمخطط الشمولي في حصول الشركة على موافقات زادت من حجم المساحات الكلية للبناء مما سينعكس ايجابياً على نجاح تلك المشاريع ، هذا وقد تم الحصول على التراخيص اللازمه لعدد من المشاريع كما بدأت اعمال الحفر في عدد منها .

درست الشركة خلال العام الماضي ٢٠٠٧ عدداً كبيراً من المشاريع العقارية الاستثمارية وقررت الموافقة على بدأ تنفيذ خمسة مشاريع كبرى بعد استكمال اجراءات الترخيص وتوفير التمويل اللازم (فلل دابوق ، برج مكاتب على شارع الملكة رانيا العبدالله ، مول تجاري ومكاتب وفلل على شارع الملك عبدالله "المدينة الطبية" ، مشروع سكني في تلاع العلي ، مشروع سكني في الجبيهه) .
وحيث ان كلفة تمويل هذه المشاريع تزيد على ١٥٠ مليون دينار فقد عملت الشركة على استقطاب شركاء استراتيجيين جدد وقد جرت مفاوضات معمقة مع عدد منهم ينتظر ان تتوج بالتوقيع في النصف الاول من العام الحالي مما يمكن الشركة من تعزيز موقعها والانطلاق اقليمياً .
ورغم صعوبة الوضع الاقتصادي في الاردن الناتج عن ارتفاع اسعار الوقود والطاقة واسعار مواد البناء وارتفاع نسبة التضخم الا اننا نأمل ان تواصل الشركة جهودها بدعمكم وان تحقق النتائج المرجوه باذن الله .

وفي الختام يسعدني أن أتوجه بالشكر إلى السادة المساهمين و إلى أعضاء مجلس الإدارة وإدارة الشركة.

راجين من الله النجاح و التوفيق....
و السلام عليكم و رحمة الله و بركاته

رئيس مجلس الإدارة

د. حاتم الحلواني



مركز الديرة التجاري/ شارع الملك عبدالله (المدينة الطبية)



مركز الديرة للأعمال/ شارع الملك عبدالله (المدينة الطبية)

ثانياً: لا يوجد شركات تابعة للشركة.

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
معالي الدكتور حاتم حافظ رشيد الحلواني	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٨	بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية دكتورة في الإدارة الصناعية وإدارة الطاقة	١٩٧١ ٢٠٠٢	وزير سابق. رئيس غرفة صناعة الأردن. رئيس غرفة صناعة عمان. رئيس مجلس إدارة شركة توليد الكهرباء المركزية.
المهندس محمود إسماعيل علي السعودي	نائب الرئيس	١٩٥٦	دبلوم عالي في الهندسة الكهربائية	١٩٨٠	رئيس مجلس إدارة مجموعة السعودي للاستثمار. -عضو مجلس إدارة عدة شركات وطنية. -عضو مجلس أمناء جامعة الطفيلة. -عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
المهندس زهير حافظ رشيد الحلواني	عضو	١٩٥٥	بكالوريوس في الهندسة الكهربائية	١٩٧٩	-مدير عام لشركة مقاولات/السعودية من عام ١٩٨٢-١٩٩٦. -مديراً عاماً وعضو هيئة مديرين في شركات أردنية عدة. -مدير عام ومالك شركة دار الشرق لل كهرباء والميكانيك. -عضو جمعية رجال الأعمال الأردنية.

المهندس محمد إسماعيل علي السعودي	عضو	١٩٦١	بكالوريوس في الهندسة المدنية	١٩٨٤	-مدير عام ومالك شركة محمد السعودي للإسكان. -رئيس مجلس إدارة شركة الصهوة للإسكان. -عضو نقابة المهندسين الأردنيين. -عضو نقابة المهندسين الأمريكيين. -عضو نقابة المهندسين الكنديين. -عضو جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان -نائب رئيس الاتحاد الأردني للمبارزة.
السيد فادي أحمد أمين المغربي	عضو	١٩٧٧	بكالوريوس في المحاسبة	١٩٩٩	-مدقق خارجي من عام ١٩٩٩-٢٠٠٢ -نائب مدير عام شركة عمان العامة للصناعة والتسويق -عضو مجلس إدارة شركة الجنوب للإلكترونيات -عضو مجلس إدارة شركة رم علاء الدين
المهندس عماد الدين صبحي سليم البقاعي	عضو	١٩٥٢	بكالوريوس في الهندسة المدنية	١٩٧٨	-مهندس مدني في شركة عبر الشرق. -مهندس مدني في أمانة عمان الكبرى. -مدير عام وصاحب مكتب البقاعي للاستشارات الهندسية.
الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني	عضو	١٩٤١	دكتورة في إدارة الأعمال	١٩٩٠	-مدير عام شركة أفاق للخدمات المالية -رئيس هيئة المديرين سابقا في الشركة الوطنية للاستثمارات المالية. -مساعد مدير بنك القاهرة عمان لشؤون الاستثمار سابقا.
السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل	عضو	١٩٤٤	بكالوريوس في المحاسبة	١٩٦٩	-مدير عام مؤسسة محمد مروان التجارية. -مالك مصنع ساعات وعلامة تجارية "جوفيا".

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

الإسم	المنصب	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
المهندس زهير حافظ رشيد الحلواني	المدير العام	١٩٥٥	بكالوريوس هندسة كهربائية	١٩٧٩	-مدير عام لشركة مقاولات/السعودية من عام ١٩٨٢-١٩٩٦. -مديراً عاماً وعضو هيئة مديريين في شركات أردنية عدة. -مدير عام ومالك شركة دار الشرق للكهرباء والميكانيك. -عضو جمعية رجال الأعمال الأردنية.
المهندس خالد محمد محمود عليان	مدير مشاريع	١٩٦١	بكالوريوس هندسة مدني	١٩٨٢	-مهندس موقع في الشركة الدولية للمقاولات/الكويت -مهندس مقيم في مكتب العربي للاستشارات/عمان -مهندس مقيم في مكتب النديوان للاستشارات/عمان -مدير مشروع في مكتب منار للاستشارات/البحرين -مدير مشروع في مكتب ركن الهندسة للاستشارات/عمان -مدير مشروع في شركة المشروعات الهندسية/عمان -مدير مشاريع في شركة إدارة/دبي
ماهر محمد عوض عطون	رئيس الحسابات	١٩٧٨	بكالوريوس محاسبة	٢٠٠٠	-مدقق رئيسي في مكتب الدار العربية لتدقيق الحسابات. -محاسب رئيسي في شركة إسماعيل البليبيسي وشركاه.

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة ٥% فأكثر حتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ مقارنة مع السنة السابقة:

الاسم	٢٠٠٧		٢٠٠٦	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
معالي د. حاتم حافظ رشيد الحلواني	٢,٩٥٢,٥٠٠	١٠,٢٥%	٢,٩٥٢,٥٠٠	١١,٨١%
شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات	٢,٥٠٠,٠٠٠	٨,٦٨%	—	—
شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية والتجارية	١,٨٧٥,٠٠٠	٦,٥١%	١,٨٧٥,٠٠٠	٧,٥٠%
شركة حمد بن محمد بن سعيدان للاستثمار العقاري	١,٥٦٢,٥٠٠	٥,٤٢%	١,٥٦٢,٥٠٠	٦,٢٥%

خامسا : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

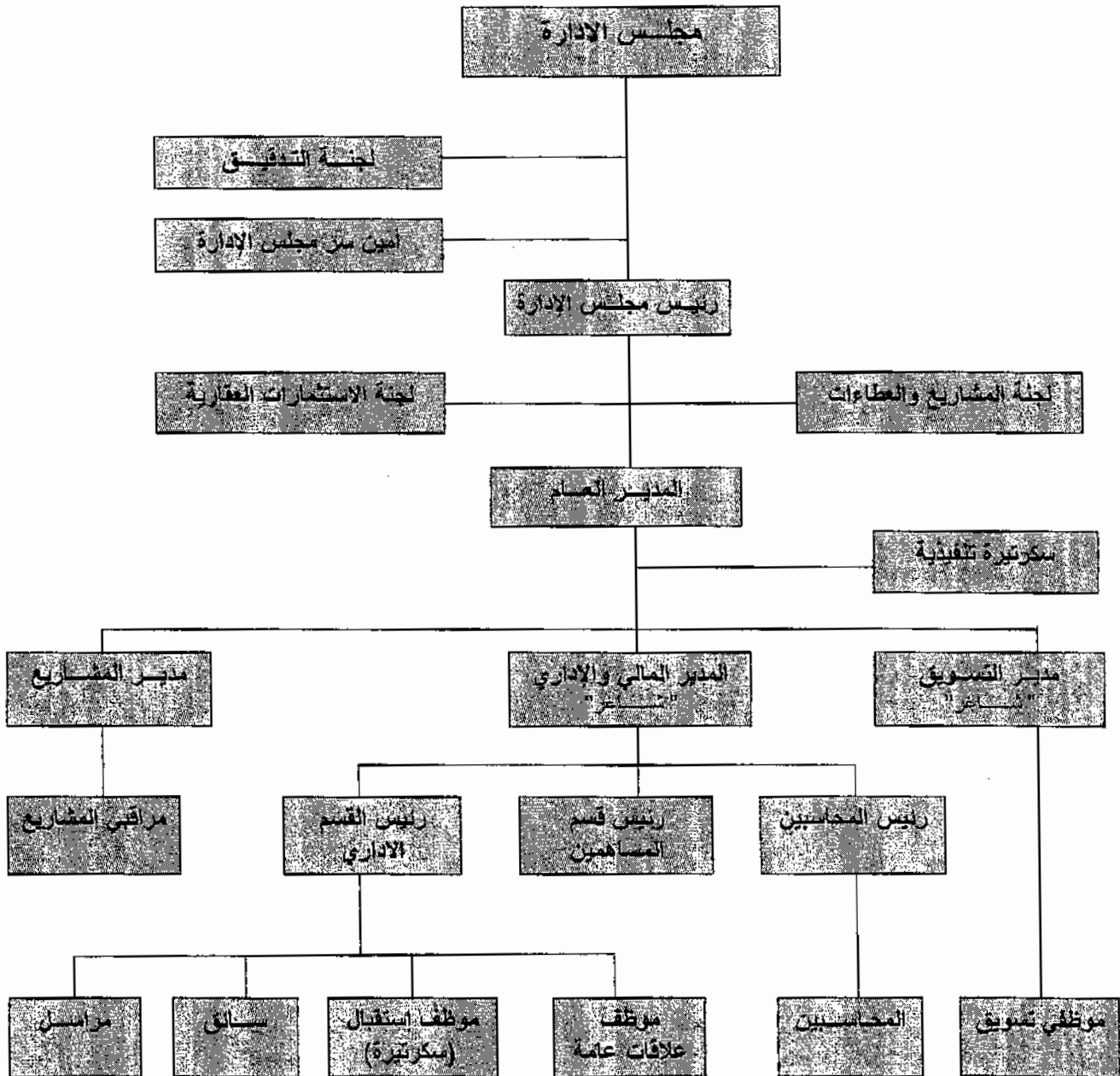
دأبت الشركة منذ البداية على امتلاك محفظة عقارية تساعد على تحقيق غاياتها التي اعتمدتها وأن تكون سباقا في مجال العقارات حيث أن السوق المحلي يشهد تزايدا في الاستثمارات العقارية، وقد حققت الشركة هذا الهدف من خلال شرائها لقطع أراضي في مناطق مختلفة من المملكة، وقد قامت الشركة بشراء تلك الأراضي بأسعار مناسبة حيث أن قيمة تلك الأراضي في الوقت الحاضر قد ازدادت بشكل كبير عن قيمتها الدفترية، وتملك الشركة قطع أراضي في مناطق حيوية تؤهلها لإقامة مشاريع سكنية وتجارية وسياحية ناجحة عليها، حيث أن الشركة تملك أراضي في مناطق عمان الغربية مثل دابوق والمدينة الطبية تنوي إقامة مشاريع سكنية عليها ومن المعلوم أن هذه المناطق تجتذب فئات من المجتمع ممن يبحثون عن الراحة والهدوء كما أن الشركة تملك أراضي في مناطق تجارية حيوية مثل شارع الملكة رانيا وشارع المدينة الطبية تنوي إقامة مجمعات تجارية عليها، إضافة إلى ذلك فإن الشركة تملك قطعة أرض بمساحة تبلغ حوالي ٥٥٨ دونم في منطقة أم قيس التاريخية تنوي الشركة إقامة مشروع سياحي ضخم عليها من خلال الدخول في شراكات إستراتيجية، هذا كله يجعل وضع الشركة التنافسي في مجال العقارات جيدة لما تملكه من محفظة عقارية متنوعة وفي مناطق مختلفة وحيوية في المملكة.

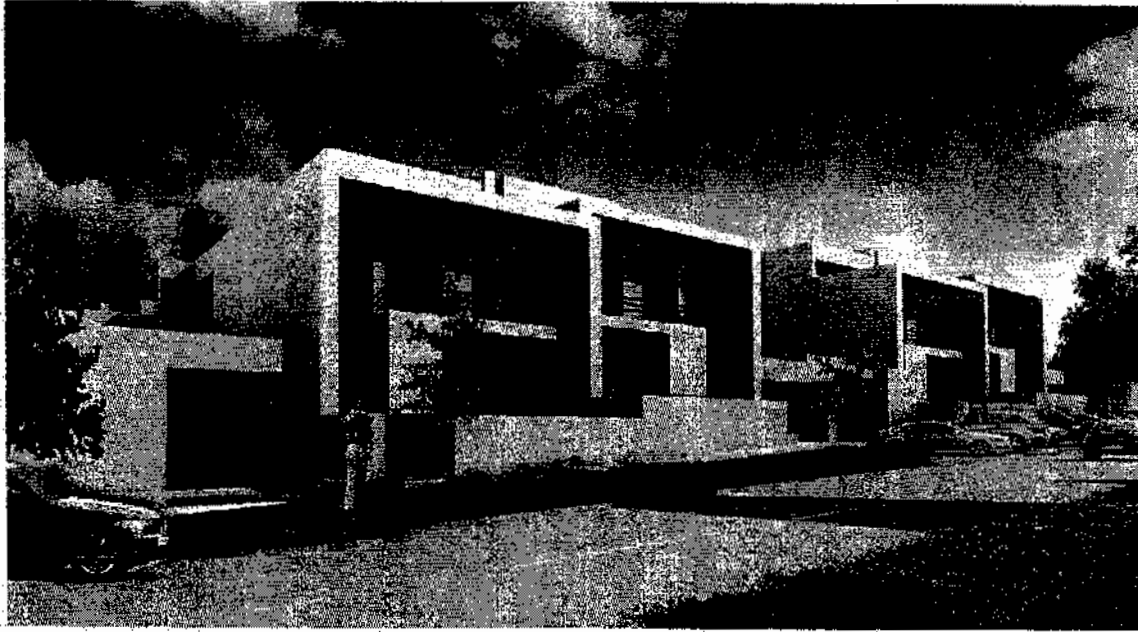
سادسا : لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من اجمالي المشتريات و / أو المبيعات.

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

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

تاسعا: أ- الهيكل التنظيمي للشركة:





مجمع روايي دابوق السكني



مجمع جرانادا السكني/صافوط (الجببیه)

ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي :

الرقم	المؤهل	عدد الموظفين
١	بكالوريوس	٥
٢	دبلوم	١
٣	ثانوية عامة	١
٤	إعدادي	٢
	المجموع	٩

ج - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
١	اللغة الإنجليزية	١
٢	مهارات الحاسوب	١
٣	تقييم عقاري	٢

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

• **المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات**

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات الفوائد ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق، وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم عاد للانتعاش لفترات أخرى مما يجعل هذا السوق خاضعا لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

• **المخاطر الطبيعية**

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ وبقوة (٥ درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

• **مخاطر ارتفاع رأس المال**

يشهد سوق العقار في المملكة نموا متزايدا حيث أنه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة ان هناك نقص في الإستثمار في مجال المباني المخصصة للمكاتب التجارية والفلل والمولات، ولتتمكن الشركة من تنفيذ هذه المشاريع فقد قامت بزيادة رأسمالها بالإضافة إلى مصادر تمويلها الأخرى مما يمكنها من تنفيذ هذه المشاريع.

الحادي عشر : الإنجازات التي حققتها الشركة:

- مشروع روابي دابوق
تم حفر الأراضي لمنسوب التسوية في كل الفل كما تم حفر الشوارع الخدمية للمشروع وتم تقسيم المشروع الذي يشمل على ٧٦ فيلا بمساحة بناء إجمالية ٥٢ ألف متر مربع إلى ثلاثة أجزاء لإتباع مقاربة التقديم لنقابة المهندسين ولأمانة عمان على ثلاث مراحل كما تم تقديم مخططات المرحلة الاولى الى الامانة للحصول على رخصة البناء وتم تقديم المرحلة الثانية والثالثة للنقابة لاجراءات الترخيص .
- مشروع شارع الملك عبدالله الثاني
تم تحديد اشكال ووظائف المباني التي سوف تقام في المشروع وهي مكونة من اربعة اجزاء التجاري والمكاتب ومبنى سكني متعدد الطوابق وفلل سكنية بمساحة اجمالية للمركز التجاري حوالي ٣٧ ألف متر مربع وقد تم الحصول على الموافقة المبدئية من اللجنة اللوائية من امانة عمان الكبرى على ترخيص المبنى التجاري المقترح على قطعة ارض رقم ١٠٠٧ حوض ١١ المنش .
- مشروع جرانادا / صافوط - الجبيهة
تم عمل المخططات المبدئية للمشروع الذي يشتمل على عمارات سكنية بتصاميم خاصة ذات اطلالة خلابة، وان مساحة المباني المتوقعة تصل الى ٨٠ ألف متر مربع ويضم حدائق عامة ومركز تجاري ونادي صحي لخدمة سكان المشروع وقد حصلت الشركة على الموافقة المبدئية للمشروع من بلدية عين الباشا .
- مشروع برج الديرة المكتبي / شارع الملكة رانيا العبدالله
حصلت الشركة على الموافقات المبدئية للمشروع اعلاه من امانة عمان الكبرى .
- قامت الشركة برفع رأسمالها من ٢٥ مليون إلى ٣٠ مليون مما ساهم في تأمين سيولة للشركة.

الثاني عشر : تأثرت الشركة بعد تغيير السياسة المحاسبية المتعلقة بالمحاسبة عن الإستثمارات العقارية وإظهارها بالتكلفة بدلاً من القيمة العادلة، وقد تم تعديل البيانات المالية للسنة المنتهية في ٢٠٠٦/١٢/٣١ نتيجة ذلك التغيير فقد انخفضت الأرباح غير المتحققة الناتجة عن إعادة تقييم الإستثمارات العقارية بمبلغ ١٢,٢٤١,٢٩٦ دينار و انخفضت الإستثمارات العقارية بمبلغ ١٢,٢٤١,٢٩٦ دينار.

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- ١- البدء بتنفيذ مشروع قلل روابي دابوق.
- ٢- البدء بتنفيذ مشروع مركز الديرة التجاري.
- ٣- البدء بتنفيذ مشروع برج الديرة المكتبي.
- ٤- البدء بتنفيذ مشروع قلل الرحمانية.
- ٥- الاستمرار في بناء و تطوير المحفظة العقارية بحيث تشمل على أراضي ذات استثمار طويل الأجل وأراضي ذات استثمار قصير الأجل تمكن الشركة من تحقيق عوائد مناسبة.

السادس عشر: بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٧ مبلغ ٤,٥٠٠ دينار يضاف لها الضريبة العامة على المبيعات.

السابع عشر: أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١:

الرقم	إسم العضو	٢٠٠٧	٢٠٠٦
١	معالي د. حاتم حافظ رشيد الحلواني	٢,٩٥٢,٥٠٠	٢,٩٥٢,٥٠٠
٢	م. محمود إسماعيل علي السعودي	١,٢٦١,٤٠٠	١,١٨٧,٥٠٠
٣	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	٨٧٥,٠٠٠	٨٧٥,٠٠٠
٤	د. "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني	١,٠٠٧,٢٥٠	٩٦٨,٧٥٠
٥	"محمد مروان" محمد أحمد الطويل	١٨٧,٥٠٠	١١٢,٥٠٠
٦	م. محمد إسماعيل علي السعودي	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
٧	م. عماد الدين صبحي سليم البقاعي	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
٨	محمد احمد محمد الجمل	٤٠٥,٠٠٠	٢٩٠,٠٠٠
٩	شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية يمثلها السيد فادي أحمد أمين الصباغ	١,٨٧٥,٠٠٠	١,٨٧٥,٠٠٠
١٠	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات يمثلها السيد نمر ايوب عبد المعطي الجندي	٢,٥٠٠,٠٠٠	—
١١	شركة تسست للمقاولات يمثلها السيد صالح مصطفى صالح مرادويج	٥٠٠,٠٠٠	—

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

ب - عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية :

الاسم	المنصب	٢٠٠٧	٢٠٠٦
م. زهير حافظ رشيد الحلواني	المدير العام	٨٧٥,٠٠٠	٨٧٥,٠٠٠
م. خالد محمد محمود عليان	مدير مشاريع	—	—
ماهر محمد عوض عطون	رئيس الحسابات	—	—

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

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

الاسم	الصلة	٢٠٠٧	٢٠٠٦
جود حاتم حافظ الحلواني	ابنة د. حاتم الحلواني (رئيس مجلس الإدارة)	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
تميم حاتم حافظ الحلواني	ابن د. حاتم الحلواني (رئيس مجلس الإدارة)	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
رود حاتم حافظ الحلواني	ابنة د. حاتم الحلواني (رئيس مجلس الإدارة)	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
حنان رشاد رشيد الحلواني	زوجة د. محمد هاني الحلواني (عضو مجلس إدارة)	٦٢,٥٠٠	٦٢,٥٠٠
إيمان عبدالمعز يحيى شاور	زوجة م. زهير الحلواني (المدير العام)	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠
مهند زهير حافظ الحلواني	ابن م. زهير الحلواني (المدير العام)	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠
ميس زهير حافظ الحلواني	ابنة م. زهير الحلواني (المدير العام)	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠
خالد محمد مطلق الزيدانين	زوجة م. محمد السعودي (عضو مجلس إدارة)	٣,١٢٥	٣,١٢٥

* لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

الثامن عشر: أ - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس و أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١ :

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	نفقات السفر	الاجمالي
١	معالي د. حاتم حافظ رشيد الحلواني	رئيس مجلس الإدارة	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠
٢	م. محمود إسماعيل علي السعودي	نائب الرئيس	٣,٦٠٠	٣٦٥	٣,٩٦٥
٣	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	عضو	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠
٤	د. "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني	عضو	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠
٥	"محمد مروان" محمد أحمد الطويل	عضو	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠

٦	م. محمد إسماعيل علي السعودي	عضو	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠
٧	م. عماد الدين صبحي سليم البقاعي	عضو	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠
٨	محمد احمد محمد الجمل	عضو	٣,٦٠٠	—	٣,٦٠٠
٩	شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية يمثلها السيد فادي أحمد أمين الصباغ من تاريخ ٢٠٠٧/٤/١٦ يمثلها السيد أسامة درويش الخليلى حتى تاريخ ٢٠٠٧/٤/١٥	عضو عضو	٢,٥٥٠ ١,٠٥٠	— —	٢,٥٥٠ ١,٠٥٠
١٠	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات يمثلها السيد نمر ايوب عبد المعطي الجنيدي	عضو	٢,١٠٠	—	٢,١٠٠
١١	شركة تسست للمقاولات يمثلها السيد صالح مصطفى صالح مرادويج	عضو	٢,١٠٠	—	٢,١٠٠
	المجموع		٣٦,٦٠٠	٣٦٥	٣٦,٩٦٥

ب - المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية للسنة المنتهي في ٢٠٠٧/١٢/٣١ :

الرقم	الإسم	الصفة	الرواتب السنوية	نفقات السفر	المجموع
١	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	المدير العام	٣٦,٠٠٠	٢,٠٠٢	٣٨,٠٠٢
٢	م. خالد محمد محمود عليان*	مدير مشاريع	٨,١٢٩	—	٨,١٢٩
٣	ماهر محمد عوض عطون	رئيس الحسابات	٥,٧٢٥	—	٥,٧٢٥

*تاريخ التعيين ٢٠٠٧/١٠/١٠

التاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:
قامت الشركة بالتبرع بجهاز كمبيوتر قيمته (٨٠٥) دينار لأمانة عمان الكبرى- منطقة بدر الجديدة.

العشرون: لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة وخدمة المجتمع المحلي:
أ- إن الشركة تأخذ بالإعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رفيق بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية.
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

توصيات مجلس الإدارة

- ١- المصادقة على وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
- ٢- المصادقة على تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١ و الخطة المستقبلية للشركة وإقرارها.
- ٣- سماع و مناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١.
- ٤- المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٢٠٠٧/١٢/٣١ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
- ٥- المصادقة على تعيين عضوي مجلس الإدارة الجدد.
- ٦- انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠٠٨ و تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

و في الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به و دعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره و تقديره لموظفي الشركة على جهودهم وإخلاصهم ،أملين أن يكون عام ٢٠٠٨ عام خير و بركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة



مشروع الاطلالة / تلاع العلي



مشروع قلل الرحمانيه / شارع الملك عبدالله (المدينة الطبية)

الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو
المهندس زهير الحلواني

نائب رئيس مجلس الإدارة
المهندس محمود السعودي

رئيس مجلس الإدارة
معالي الدكتور حاتم الحلواني

عضو
الدكتور محمد هاني الحلواني

عضو
السيد محمد مروان الطويل

عضو
السيد محمد أحمد الجمل

عضو
السيد فادي أمين الصباغ

عضو
المهندس عماد الدين البقاعي

عضو
المهندس محمد السعودي

عضو
السيد صالح مصطفى مرادويج

عضو
السيد ثمر أيوب الجندي

- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة و دقة و اكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧.

رئيس الحسابات

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

ماهر عطون

المهندس زهير الحلواني

معالي الدكتور حاتم الحلواني

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية للسنة المنتهية في
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣ - ٤
الميزانية العامة	٥
بيان الدخل	٦
بيان التغيرات في حقوق المساهمين	٧
بيان التدفقات النقدية	٨
الإيضاحات حول البيانات المالية	٩ - ٢٦

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة
شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول البيانات المالية

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكل من بيانات الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى. علما بأن البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ قد تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات مستقل آخر الذي أصدر تقريره غير المتحفظ بتاريخ ٢٨ كانون الثاني ٢٠٠٧.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والإحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة إختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية إستنادا إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ في الإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساسا لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية عن المركز المالي لشركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة عامة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرة إيضاحية

دون التحفظ في رأينا، كما يرد في الإيضاح رقم (٣) حول البيانات المالية، نود أن نلفت الانتباه إلى مايلي :
أصدرت هيئة الأوراق المالية بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٠٧ تعليمات قرار رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) " تعليمات
البيانات المالية السنوية والبيانات المالية المرحلية " وتنص هذه التعليمات "على كافة الشركات المصدرة
الخاضعة لرقابة هيئة الأوراق المالية الالتزام بتطبيق معايير التقارير المالية الدولية عند إعداد قوائمها المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ ومايليهها مع مراعاة :

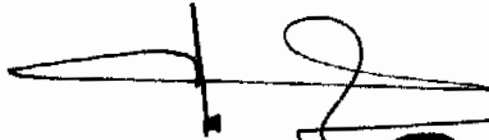
- اعتماد مبدأ الكلفة عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي (٤٠) المتعلق بالاستثمارات العقارية مع مراعاة الإفصاح عن القيمة العادلة ضمن الإيضاحات حول القوائم المالية.
- على الشركات التي اتبعت مبدأ القيمة العادلة في السنوات السابقة تعديل نتائجها بما يتفق مع مبدأ الكلفة بالتعاون مع مدققي حساباتها الخارجيين."

ووفقاً لذلك فقد تم تعديل البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ بأثر رجعي.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وتتفق مع البيانات المالية المرفقة، ونوصي الهيئة العامة للشركة المصادقة عليها.

المدققون المعتمدون
KPMG Correspondents



حاتم القواسمي
إجازة رقم (٦٥٦)



٢٥ آذار ٢٠٠٨
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول

٢٠٠٦ "معدلة"	٢٠٠٧	الايضاح	الموجودات
دينار	دينار		
٨٢٤	٥,٥٧١,٠١٥	٥	موجودات متداولة
٤٥٠	٧٧٤	٦	النقد وما في حكمه
١٧٧	٦٠,٢٤٩	٧	مدينون
٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠		أرصدة مدينة أخرى
١,٣١٨,٠٨٨	١,٠٩٧,٠١٤	٨	فوائد قروض قصيرة الاجل
			أراضي للمتاجرة
١,٥٩٤,٥٣٩	٧,٠٠٤,٠٥٢		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٤٣٧,٠٠٠	١٨,٤٩٩,٩٣٣	٩	مشاريع تحت الانجاز
٣٠,١١٤,٩٢٩	١٣,٥٦٩,٣٢١	١٠	استثمارات عقارية
٤٥٧,٠٥٠	٤٥٦,٨١٧	١١	موجودات ثابتة - بالصافي
-	٣٥,٨٣٣		تحسينات المأجور
٩٦٢,٥٠٠	٦٨٧,٥٠٠		فوائد قروض طويلة الاجل
٣١,٩٧١,٤٧٩	٣٣,٢٤٩,٤٠٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٣,٥٦٦,٠١٨	٤٠,٢٥٣,٤٥٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٨٤١,٩٢٢	٧٠٧,٣٦٥	١٢	بنوك دائنه
١٠,٤٣٥	-	١٣	دائنون
١,٧٧٥,٠٠٠	١,٧٧٥,٠٠٠	١٤	قروض قصيرة الاجل
٢,٣٦٠	١٦,٦٠٢	١٥	أرصدة دائنة أخرى
٢,٦٢٩,٧١٧	٢,٤٩٨,٩٦٧		مجموع المطلوبات المتداولة
			مطلوبات غير متداولة
٥,٧١٢,٥٠٠	٥,١٣٧,٥٠٠	١٤	قروض طويلة الاجل
٥,٧١٢,٥٠٠	٥,١٣٧,٥٠٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
٨,٣٤٢,٢١٧	٧,٦٣٦,٤٦٧		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٨٠٠,٠٠٠		رأس المال المكتتب به (المدفوع)
-	٣,٨٠٠,٠٠٠		علاوة إصدار
٥,٠٠٩	٥,٠٠٩	١٦	احتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	١٦	احتياطي اختياري
٤٣,٦٣٥	(١٦٣,١٧٧)		(خسائر متراكمة) أرباح مدورة
٢٥,٢٢٣,٨٠١	٣٢,٦١٩,٩٨٩		مجموع حقوق المساهمين
٣٣,٥٦٦,٠١٨	٤٠,٢٥٣,٤٥٦		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول

٢٠٠٦ "معدلة"	٢٠٠٧	الايضاح
دينار	دينار	
٣٥٢,٠٩١	٧٧,١٨٤	١٨
(٢٤٩,٠٢٣)	(٢٥٢,٤٥٧)	٢٠
(٤٦,٥١٥)	(٢١٠,٠٨٩)	٢١
(١٠,٩١٨)	(١٣,٥٢٨)	
٤,٤٥٢	١٩٢,٠٧٨	١٩
٥٠,٠٨٧	(٢٠٦,٨١٢)	
٥٠١	-	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٥٠١	-	مخصص رسوم الجامعات
٤٤١	-	مخصص صندوق التعليم والتدريب المهني والتقني
٤٨,٦٤٤	(٢٠٦,٨١٢)	

(الخسارة) الربح للسنة قبل الرسوم

(الخسارة) الربح للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول

المجموع	(خسائر) مترجمة أرباح مؤجلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال المكتتب به والمدفوع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٥,١٧٩,٩٤٢	-	١٧٩,٩٤٢	-	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٤٨,٦٤٤	٤٨,٦٤٤	-	-	-	-
-	(٥,٠٠٩)	-	٥,٠٠٩	-	-
(٤,٧٨٥)	-	(٤,٧٨٥)	-	-	-
٢٥,٢٢٣,٨٠١	٤٣,٦٣٥	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٥,٢٢٣,٨٠١	٤٣,٦٣٥	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢,٨٠٠,٠٠٠
٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	٢,٨٠٠,٠٠٠	-
(٢٠٦,٨١٢)	(٢٠٦,٨١٢)	-	-	-	-
٣٢,٦١٦,٩٨٩	(١٦٣,١٧٧)	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	٣,٨٠٠,٠٠٠	٢٨,٨٠٠,٠٠٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٦) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول

٢٠٠٦ "معدلة"	٢٠٠٧	
دينار	دينار	
٥٠,٠٨٧	(٢٠٦,٨١٢)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل: (الخسارة) الربح للسنة قبل الرسوم
٤٦,٣٧١	١٨٥,٧٥٢	تعديلات:
١٠,٩١٨	١٣,٥٢٨	فوائد مدينة
١٠٧,٣٧٦	(٧,٥٣٢)	استهلاكات
١٥٠,٩٢٠	٢٢١,٠٧٤	التغير في بنود رأس المال العامل
(١٧٧)	(٦٠,٠٧٢)	النقص في أراضي للمتاجرة
(٤٥٠)	(٣٢٤)	(الزيادة) في أرضة مدينة أخرى
٥,٢٣٦	(٨,٤٧٦)	(الزيادة) في مدينون
٢,٨٢٢	١٢,٢٨٣	(النقص) الزيادة في دائنون
٢٦٥,٧٢٧	١٥٦,٩٥٣	الزيادة في أرضة دائنة أخرى
		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٣٤,٩٠٨)	(١٣,٥٨٦)	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار:-
-	٢٩١	شراء موجودات ثابتة
(٨,١٧٦,٠٤٨)	(٧٠٢)	النقد المتحصل من بيع موجودات ثابتة
-	(٣٥,٨٣٣)	شراء استثمارات عقارية
(٤٣٧,٠٠٠)	(١,٢٤١,٦٢٣)	مدفوعات لتحسينات المأجور
(٨,٦٤٧,٩٥٦)	(١,٢٩١,٤٥٣)	مدفوعات لمشاريع تحت الانجاز
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
٦,٢٥٠,٠٠٠	(٥٧٥,٠٠٠)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل:-
(٤٦,٣٧١)	(١٨٥,٧٥٢)	(تسديدات) مقبوضات من القروض
(١,٢٣٧,٥٠٠)	-	(تسديدات) فوائد قروض بنوك
٢,٠٧٩,٤٢٢	(١٣٤,٥٥٧)	(تسديدات) فوائد قروض مؤجلة الدفع
(٩٧,٧٣٤)	-	(تسديدات) مقبوضات من بنوك دائنة
-	٣,٨٠٠,٠٠٠	(تسديدات) ذمم مساهمين
-	٣,٨٠٠,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
٦,٩٤٧,٨١٧	٦,٧٠٤,٦٩١	الزيادة في علاوة الإصدار
(١,٤٣٤,٤١٢)	٥,٥٧٠,١٩١	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
١,٤٣٥,٢٣٦	٨٢٤	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٨٢٤	٥,٥٧١,٠١٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٢) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(١) عام

سجلت الشركة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت رقم (٧٥١٥) بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢ برأسمال قدره (٣٠٠,٠٠٠) دينار أردني.

بتاريخ ٢٩ كانون الأول ٢٠٠٥ تم رفع رأس مال الشركة ليصبح ١٨ مليون دينار أردني، وعدل اسم الشركة ليصبح (شركة الديرة للتطوير العقاري)، وبتاريخ ١٣ شباط ٢٠٠٦ تم رفع رأس مال الشركة ليصبح ٢٠ مليون دينار أردني.

بتاريخ ٢٩ أيار ٢٠٠٦ تمت الموافقة على تحويل الشركة لتصبح شركة مساهمة عامة، وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٤١٠) بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ برأسمال مصرح ومكتتب به ومدفوع (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار / سهم، واعتمدت أرصدة الموجودات والمطلوبات الواردة في قرار التحويل كأرصدة افتتاحية للخلف القانوني للفترة.

قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠٠٧ زيادة رأس مال الشركة من ٢٥ مليون دينار ليصبح ٣٠ مليون دينار كرأس مال مصرح به، وذلك عن طريق طرح ٥ ملايين سهم باكتتاب خاص وبسعر واحد دينار قيمة اسمية وواحد دينار علاوة إصدار. وقد حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية على هذه الزيادة بتاريخ ١٠ تموز ٢٠٠٧ وجاري العمل على تسديد زيادة رأس المال. وقد تم تسديد مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار من رأس المال ومبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار علاوة إصدار ليصبح رأس المال المدفوع ٢٨,٣٠٠,٠٠٠ دينار، وعدل اسم الشركة ليصبح (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) وذلك حسب كتاب وزارة الصناعة والتجارة / دائرة مراقبة الشركات / م ش / ١ / ٤١٠ / ١٦٢٩٠ بتاريخ ١٢ حزيران ٢٠٠٧. كما تم زيادة رأس المال بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار بعلاوة إصدار ١ دينار لكل سهم ليصبح رأس مال الشركة المدفوع ٢٨,٨٠٠,٠٠٠ دينار ومبلغ علاوة الإصدار ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار وذلك حسب كتاب وزارة الصناعة والتجارة رقم م ش / ١ / ٤١٠ بتاريخ ١٨ تشرين الثاني ٢٠٠٧.

ان غايات الشركة الرئيسية هي:

- المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، وبناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها.
- إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير مجمعات سكنية وتجارية، وأعمال الصيانة واستيراد ما يلزم لتنفيذ غايات الشركة.
- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الاسهم والسندات والأوراق المالية.
- القيام بأي نشاطات أخرى ذات صلة بما يحقق للشركة القيام بغاياتها.

٢) أسس إعداد البيانات المالية

- أ- بيان الالتزام
- تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تمت الموافقة على البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ آذار ٢٠٠٨ .
- ب- أساس القياس
تم إعداد البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية.
- ج- العملة الرئيسية وعملة العرض
تظهر البيانات المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
- د- استخدام التقديرات
إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات .
- يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الإعراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.
- فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية.
- تقوم الإدارة بأخذ مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها اعتماداً على تقديراتها حول إمكانية استرداد تلك الذمم وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تقوم الإدارة بالاعتراف بمصروف ضريبة الدخل للسنة اعتماداً على تقديراتها للربح الضريبي وفقاً للقوانين والتعليمات السارية والمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.
- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد الشركة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تلك القضايا .
- تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وإجتهاداتها معقولة وكافية.

٣) السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المذكورة أدناه مطبقة في السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية بصورة متماثلة باستثناء ما يلي:

تم تغيير السياسة المحاسبية المتعلقة بالمحاسبة عن الإستثمارات العقارية وإظهارها بالتكلفة بدلاً من القيمة العادلة وقد تم تعديل البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ نتيجة ذلك التغيير وتظهر تفاصيل أثر التغيير في السياسة المحاسبية في الإيضاح رقم (٢٢) حول البيانات المالية .

- أ- الأدوات المالية
- تشمل الأدوات المالية الذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى، النقد وما في حكمه، القروض والبنوك الدائنة والذمم التجارية والذمم الدائنة الأخرى.
 - يتم تسجيل الأدوات المالية عند إقتنائها أو نشوئها بقيمتها مضافاً إليها كافة تكاليف المعاملات المرتبطة بها، ويتم قياسها لاحقاً كما يلي:
 - النقد وما في حكمه يشمل الأرصدة النقدية وودائع الطلب ويتم إدراج الطلب المكشوف ضمن النقد وما في حكمه لأغراض بيان التدفقات النقدية.
 - تظهر الأدوات المالية الأخرى كالذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى، القروض والبنوك الدائنة، والذمم التجارية والذمم الدائنة الأخرى بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.
- ب- الموجودات الثابتة
- الإعتراف والقياس
 - تظهر بنود الموجودات الثابتة بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التذني المتراكمة باستثناء الأراضي فتظهر بالكلفة.
 - تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة بإقتناء الموجودات الثابتة.
 - تسجل تكاليف الإقتراض المرتبطة باقتناء أو إنشاء الأصل المؤهل في بيان الدخل عند تكبدها.
 - عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الموجودات الثابتة فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
 - يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن إستبعاد بنود من الموجودات الثابتة بمقارنة المقبوضات من الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود و تسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند " إيرادات أخرى" في بيان الدخل.
- التكاليف اللاحقة
- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الموجودات الثابتة ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
 - تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الموجودات الثابتة في بيان الدخل عند تكبدها.
- الإستهلاك
- يتم الإعتراف بمصروف الإستهلاك في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الأصول الثابتة باستثناء الأراضي فلا تستهلك .

- إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الثابتة خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي:

الموجودات الثابتة	نسب الإستهلاك
السيارات	١٥%
أثاث ومفروشات	١٥%
أجهزة مكتبية، حاسوب وبرامج	١٥%
العقارات	٢%

ج- التدني الموجودات المالية:

- يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي حول التدني في قيمتها.
- يعتبر وجود دليل موضوعي حول التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات.
- يحتسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالكلفة المطفأة بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال.
- يتم إختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس إفرادي ، ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية والتي تشترك بنفس خصائص مخاطر الإئتمان على أساس إجمالي .
- يتم عكس خسارة التدني إذا ارتبط ذلك الأمر بشكل موضوعي بحدث مبرر وقع بعد الاعتراف بخسارة التدني، ويتم تسجيل المبلغ المعكوس من خسارة التدني المتعلقة بالموجودات المالية الظاهرة بالكلفة المطفأة في بيان الدخل.
- **الموجودات غير المالية:**
يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات. في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات. يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الدخل.

د- الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي المباعة بسعر البيع المقدمة للزبائن بموجب عقود مطروحا منها الخصومات و يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بتحويل المخاطر الهامة و منافع ملكية الأراضي للمشتري وأن لا تحتفظ الشركة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية و لا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة ، و إمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، و احتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع و يمكن قياس الكلفة التي تكبنت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.

د- المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة .
- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة .
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الدخل .

و- القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد الالتزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل بنفس شروط التعامل مع الغير.

ز- المخصصات

يتم الإقرار بالمخصصات عندما يكون على الشركة إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ الميزانية العامة ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ح- مصاريف التمويل

تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الإقتراض. يتم الإقرار بكل تكاليف الإقتراض في بيان الدخل باستخدام طريقة الفائدة الفعالة وتظهر أرباح وخسائر العملة الأجنبية بالصافي في بيان الدخل.

ط- ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الإقرار بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل باستثناء الضريبة المتعلقة ببند تم الإقرار بها مباشرة ضمن حقوق المساهمين حيث يتم الإقرار بتلك الضريبة ضمن حقوق المساهمين.

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

- يتم الإقرار بالضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة الميزانية العامة وذلك نتيجة الفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.

- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية.

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

- يتم الإعراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الإستفادة من الفروقات المؤقتة.

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

لا تخضع الدخول الناتجة عن تجارة الأراضي لضريبة الدخل حسب نص قانون ضريبة الدخل الأردني رقم (٧٥) لسنة ٨٥ وتعديلاته مادة (٧) فقرة (١ / ١٥).

* تخضع الدخول من المشاريع الإسكانية لضريبة دخل بنسبة ١,٢% من أسعار البيع حسب الاتفاقية الموقعة دائرة ضريبة الدخل وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان.

* الدخول الأخرى من الإيجارات والخدمات والأعمال التجارية الأخرى التي قد تمارسها الشركة تخضع لضريبة دخل بنسبة ٢٥% حسب نص المادة ١٦ من قانون ضريبة الدخل الأردني رقم (٥٧) لسنة ٨٥ وتعديلاته.

ي- مشاريع تحت التنفيذ
يتم قياس مشاريع تحت التنفيذ بالكلفة. تتضمن الكلفة كافة المصاريف المرتبطة بشكل مباشر بمشروع معين بتوزيعها على المصاريف الثابتة والمتغيرة المتحققة.

ك- الاستثمارات العقارية
يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة ، ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة في الايضاحات حول البيانات المالية. وقد قامت الشركة بإتباع هذا المبدأ بناءً على قرار هيئة الأوراق المالية (ايضاح ١٧).

ل- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة غير المطبقة بعد
فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات التي جرت على المعايير والتفسيرات والتي لم تصبح سارية المفعول بعد ولم تطبق في إعداد البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧:

- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) المعدل "تكاليف الإقراض":
يلغي هذا المعيار المعدل خيار الإعراف بتكاليف الإقراض كمصاريف ويتطلب رسملة تكاليف الإقراض المرتبطة بشكل مباشر بإقتناء، إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. سيصبح هذا المعيار المعدل واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٩ وستضمن تعديل في السياسة المحاسبية للشركة. ستقوم الشركة وفقاً للقيود الإنتقالية بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) المعدل على الأصول المؤهلة والتي سيتم رسملة تكاليف الإقراض عليها ابتداءً من أو بعد تاريخ سريان التطبيق.

- التفسير رقم (١١) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "المجموعة ومعاملات أسهم الخزينة" ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢):
يتطلب هذا التفسير ترتيبات الدفع على أساس الأسهم والتي تقوم المنشأة بالمحاسبة عن المعاملة بإستلام البضاعة أو الخدمات مقابل الدفع على أساس الاسهم كمقابل بإصدار أدوات حقوق الملكية بغض النظر عن طريقة الحصول على تلك الأدوات. إن التفسير رقم (١١) سيصبح واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٨ وبأثر رجعي، ولا يتوقع أن يكون لذلك أي أثر على هذه البيانات المالية.

- التفسير رقم (١٢) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "ترتيبات حقوق الإمتياز للخدمات":
يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول مسائل محددة تتعلق بالاعتراف والقياس والتي تنشأ عند المحاسبة عن ترتيبات حقوق الإمتياز. وسيصبح هذا التفسير واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٨ ولا يتوقع أن يكون لذلك أثر على هذه البيانات المالية.

- التفسير رقم (١٣) "برامج ولاء العميل":
يحدد هذا التفسير محاسبة المنشأة التي تعمل أو تشارك في برامج ولاء العميل حيث يمكن للعميل أن يسترد أمواله كمنح على شكل بضاعة أو خدمات يحصل عليها بخصم أو مجاناً. إن التفسير رقم (١٣) سيصبح واجب التطبيق على البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٩ ولا يتوقع أن يكون لذلك أثر على هذه البيانات المالية.

- التفسير رقم (٤) - معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ - "القيود على موجودات المنافع المحددة، متطلبات الحد الأدنى للتمويل وانعكاساتها":
يوضح هذا التفسير متى تعتبر المستردات أو التخفيضات من المساهمات المستقبلية المتعلقة بموجودات المنافع المحددة بأنها قائمة ويقدم دليل إرشادي حول تأثير متطلبات الحد الأدنى للتمويل على تلك الموجودات كما يحدد فيما إذا كانت تلك المتطلبات قد تؤدي إلى نشوء التزام على الشركة. إن التفسير رقم (١٤) سيصبح واجب التطبيق بآثر رجعي على البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٨ ولا يتوقع أن يكون لذلك أي أثر على هذه البيانات المالية.

٤) إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية.

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

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

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

إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه.

- **مخاطر الائتمان**
تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والذمم الأخرى.

يتأثر مدى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل. إن للطبيعة الديموغرافية لعملاء الشركة بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل تأثيراً أقل على مخاطر الائتمان. كما يتم وفقاً للسياسة الائتمانية المعدة من قبل الإدارة يتم تقييم كل عميل جديد على حدٍ للوقوف على الملاءة الائتمانية للعميل قبل تحديد طريقة الدفع وشروط ومواعيد التسليم.

- **مخاطر السيولة**
إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.
إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة.

تحرص الشركة على أن يتوفر لديها قدر كافٍ من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى ذلك فإن الشركة تحتفظ بمصدر إئتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي احتياجات نقدية مفاجئة.

- **مخاطر السوق**
إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح الشركة أو في قيمة الموجودات المالية لدى الشركة.
إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو السيطرة على مدى تعرض الشركة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

- **مخاطر العملات**
تتعرض الشركة لمخاطر العملات من خلال معاملات المبيعات والمشتريات والاقتراض والتي تتم بعملات غير الدينار الأردني و لأن الشركة ليس لديها معاملات بعملات غير الدينار الأردني فإنها لا تتعرض لمخاطر العملات.
إن الفائدة على الاقتراض هي بالدينار الأردني والتي تتفق مع التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة وعمليات الشركة وتحرص الشركة على أن تكون موجوداتها ومطلوباتها الأخرى بالدينار الأردني.

- **مخاطر نسبة الفائدة**
تقوم الشركة بمراقبة وتقليل تعرضها لمخاطر التغير في معدلات الفائدة من خلال الاقتراض بمعدل فائدة ثابت.

- **إدارة رأس المال**
إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على الشركاء، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.
تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق الشركاء.

تسعى الشركة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الإقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال .
لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال .

(٥) النقد وما في حكمه

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	
دينار	دينار	
٧٥	٣٠٠	نقد في الصندوق
٧٤٧	٨٤٣,١٥٩	البنك العربي الإسلامي
-	٢,٩٩٣,٢٩٠	البنك الأردني الكويتي
-	٥٠٠,٠٥٢	بنك الاتحاد
٢	١,٢٣٤,٢١٤	بنك الإسكان
٨٢٤	٥,٥٧١,٠١٥	المجموع

تتراوح نسبة الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٦% إلى ٦,٨% سنوياً .

(٦) مدينون

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	
دينار	دينار	
-	٣٧٤	مدينون
٤٥٠	٤٠٠	ذمم موظفين
٤٥٠	٧٧٤	المجموع

لا يتم قيد أي فوائد على أرصدة الذمم المدينة.

(٧) أرصدة مدينة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	
دينار	دينار	
١٧٧	٢٤,٣٥٦	مصرفات مدفوعة مقدماً
-	٣٧٨	فوائد قروض مدفوعة مقدماً
-	٣٥,٥١٥	تأمينات مستردة
١٧٧	٦٠,٢٤٩	المجموع

٨) أراضي للمتاجرة

المنطقة	رقم القطعة	الحوض	قيمة الأرض في ٢٠٠٧ ٣١ كانون الأول	قيمة الأرض في ٢٠٠٦ ٣١ كانون الأول
دينار	دينار			
أبو نصير	٢٧٥	إم رجم ومرج الصانع	٢٩٥,٤٦٦	٢٩٥,٤٦٦
البصة	٣٠٨-٣٠٩-٣١٢	أبو النعير	-	٧٨,٥٨٤
القسطل	٩٠٤-٩٣٦	الموارس	٣٩٤,٥٩٢	٥٣٧,٠٨٢
موقع الزبارة	١٥٥	القنوة	٢٧,٩٩٩	٢٧,٩٩٩
الكتيفة	٨٩٣	العنفدان الشرقي	٦٦,٧٣٤	٦٦,٧٣٤
السلط	٣٠	حرتا	٨٤,٨٦٥	٨٤,٨٦٥
بلعما	٢٠٢	الشريفية	٢٦,٣٥٥	٢٦,٣٥٥
المفرق	٣-٢	الخالدية	٩٥,٨٩٥	٩٥,٨٩٥
الرصيفة	٢٦٥	الماضونة الغربية	١٠٥,١٠٨	١٠٥,١٠٨
المجموع			١,٠٩٧,٠١٤	١,٣١٨,٠٨٨

٩) مشاريع تحت الإنجاز

المشروع	قيمة الأراضي دينار	المصاريف المرسمة دينار	قيمة الأراضي دينار	المصاريف المرسمة دينار
روابي دابوق	٣,٩٣٢,٢٩٨	٤٣٣,٥٤٩	-	-
تلاع العلي	٤٣٧,٠٠٠	-	٤٣٧,٠٠٠	-
الإطلاة	٢,٣٤٧,١٤٧	١٥,٢٩٠	-	-
برج الديرة المكتبي	١,٧٤٨,٦٢٠	-	-	-
جرانادا	٢,٨١٠,٣٥١	٩,٢١٠	-	-
مركز الدير التجاري	١,٩٤٨,٨٢٨	١٣٤,٧٥٠	-	-
مركز الديرة للأعمال	٢,٩٨٦,٨٦٨	٨٥,٢٥٠	-	-
الرحمانية	١,٥٤٦,٥٩٠	٥٥,٠٠٠	-	-
مشروع صيانة مبنى الشميساني	-	٩,١٨٢	-	-
المجموع	١٧,٧٥٧,٧٠٢	٧٤٢,٢٣١	٤٣٧,٠٠٠	-
مجموع المشاريع تحت التنفيذ	١٨,٤٩٩,٩٣٣	٤٣٧,٠٠٠		

- * تم تخصيص قطعة رقم (١) الفحيص حوض رقم (٢٣) أبو ركة وقطعة رقم (٢٧) الفحيص حوض (٢٢) رأس الجندي لإقامة مشاريع بناء فلل سكنية ضمن مشروع روابي دابوق، علماً أن القطعة (٢٧) مرهونة لصالح الشركة المتخصصة مقابل قرض التأجير التمويلي لنفس المشروع.
- ** تم رهن قطع أراضي رقم ١٠٠٧، ١٠٠٨، ١٠٠٩ من أراضي عمان حوض (١١) والمستخدم في مشروع مركز الديرة التجاري ومركز الديرة للأعمال ومشروع الرحمانية مقابل قرض البنك الأردني الكويتي بقيمة (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين دينار أردني.

(١٠) استثمارات عقارية

المنطقة	رقم القطعة	الحوض	قيمة الأرض في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ دينار	قيمة الأرض في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ دينار
الفحيص	٢٧	رأس الجندي	-	٨٣١,٩٢٧
الفحيص	١	أبو ركبة	-	٣,٠٩٩,٨٣٩
الفحيص	٥	أبو ركبة	١,٢٩٥,٩٣٧	١,٢٩٥,٩٣٧
الفحيص	٥٥	أبو ركبة	٨٣٥,٤٠٢	٨٣٥,٢٠٢
الفحيص	٥٦	أبو ركبة	٨٥١,٠٦٧	٨٥٠,٨٦٦
دابوق	٢٠٠	ام شومرة	٥١٧,٥٥٢	٥١٧,٥٥٢
صويلح	١٠٠٧	المنش	-	١,٩٤٨,٧٧٣
صويلح	١٠٠٨	المنش	-	٢,٤٨٤,٠٦٣
صويلح	١٠٠٩	المنش	-	١,٥٤٦,٥٨٤
تلاع العلي	١١٥٣	تلعة عيال سليمان	-	١,٣٣١,١٥٨
تلاع العلي	١١٥٤	تلعة عيال سليمان	-	١,٠١٥,٦٨٨
الجبيهة	٢٦٨	ام زعرور	-	١,٧٤٨,٦٢٠
صافوط	١٨	أبو عوسجة	-	٢,٥٣٩,٦٥٨
المشقر	٤٧	أبو نخلة	١٠٢,١٦٤	١٠٢,١٦٤
القسطل	٢٣٢	ام العظام	٢,٧٢٥,٤٣٨	٢,٧٢٥,٤٣٨
القسطل	* ٢٣٣	ام العظام	٢,٥٨٩,٤٣٠	٢,٥٨٩,٤٣٠
ماحص	٦٤ + ٤	البقيع الغربي	١,٠٣٢,٥٤٦	١,٠٣٢,٣٩٥
بني كنانة	٢	الماسوم	٢,١٤٤,٤٤٢	٢,١٤٤,٤٤٢
جرش/ مقبلة	٥	عصفور	١٧٦,٧٩٦	١٧٦,٧٩٦
جرش/ جبا	٢٥ + ٢٦	أبو البحيش	٥٠٩,٠٨٦	٥٠٨,٩٣٦
جرش	٧٣ + ٧٢ + ٧٠	شويمة	٣٠٤,٢٧١	٣٠٤,٢٧١
الزرقاء	٢٤	المقتاة	٤٨٥,١٩٠	٤٨٥,١٩٠
المجموع			١٣,٥٦٩,٣٢١	٣٠,١١٤,٩٢٩

* تم رهن قطعة أرض رقم (٢٣٣) من أراضي القسطل حوض رقم (٤) مقابل قرض بنك الاسكان بقيمة (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني دينار أردني.

** بلغت القيمة العادلة لأراضي الشركة كما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	
دينار	دينار	
-	١,٧٤٢,٩٩٩	أراضي المتاجرة
٤٢,٣٥٦,٢٢٥	٢٤,١٤٤,٢٨٢	الاستثمارات العقارية
-	٤٠,٨٨٤,٠٦٠	الأراضي المستخدمة في المشاريع
-	٦٠٨,٤٠٠	الأراضي المستخدمة ضمن عقارات الشركة
<u>٤٢,٣٥٦,٢٢٥</u>	<u>٦٧,٣٧٩,٧٤١</u>	المجموع

- لم تتوفر معلومات خلال العام ٢٠٠٦ عن القيمة العادلة باستثناء الاستثمارات العقارية .
- تم تحويل جزء من الأراضي المصنفة كاستثمارات عقارية في العام ٢٠٠٦ الى أراضي مستخدمة في المشاريع خلال العام ٢٠٠٧ .

(١١) موجودات ثابتة - بالصافي

المجموع	أجهزة مكتبية، حاسوب وإبرامج	سيارات	أثاث ومفروشات	عقارات	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٤٣٥,٦٣٧	٨٤١	-	-	٤٣٤,٧٩٦	٢٠٠٦
٣٢,٣٣١	٤,٨٧٥	١٥,٥٠٧	٨,٣٤٨	٣,٦٠١	رصيد ١ كانون الثاني
-	-	-	-	-	الإضافات
٤٦٧,٩٦٨	٥,٧١٦	١٥,٥٠٧	٨,٣٤٨	٤٣٨,٣٩٧	رصيد ٣١ كانون الأول
-	-	-	-	-	الإستيعادات
١٠,٩١٨	٤٦٤	١,٠٥١	٦٧٧	٨,٧٢٦	٢٠٠٦
-	-	-	-	-	رصيد ١ كانون الثاني
١٠,٩١٨	٤٦٤	١,٠٥١	٦٧٧	٨,٧٢٦	إستهلاك السنة
٤٥٧,٠٥٠	٥,٢٥٢	١٤,٤٥٦	٧,٦٧١	٤٢٩,٦٧١	الإستيعادات
-	-	-	-	-	٢٠٠٦
٤٦٧,٩٦٨	٥,٧١٦	١٥,٥٠٧	٨,٣٤٨	٤٣٨,٣٩٧	رصيد ١ كانون الثاني
١٣,٦٠٦	٥,٥٢٣	-	٨,٠٨٣	-	إضافات
(٣١٥)	(٢٠)	-	-	(٢٩٥)	إستيعادات
٤٨١,٢٥٩	١١,٢١٩	١٥,٥٠٧	١٦,٤٣١	٤٣٨,١٠٢	رصيد ٣١ كانون الأول
-	-	-	-	-	الإستهلاك المتراكم
١٠,٩١٨	٤٦٤	١,٠٥١	٦٧٧	٨,٧٢٦	٢٠٠٧
١٣,٥٢٨	١,٠٨٩	٢,٣٢٦	١,٣٤٧	٨,٧٢٦	رصيد ١ كانون الثاني
(٤)	(٤)	-	-	-	إستهلاك السنة
٢٤,٤٤٢	١,٥٤٩	٣,٣٧٧	٢,٠٢٤	١٧,٤٩٢	إستيعادات
٤٥٦,٨١٧	٩,٦٧٠	١٢,١٣٠	١٤,٤٠٧	٤٢٠,٦١٠	رصيد ٣١ كانون الأول
-	-	-	-	-	٢٠٠٧
-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية

(١٢) بنوك دائنة

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
دينار	دينار
١,٢٧٨	-
١١,٧٤١	
٨٢٨,٩٠٣	٧٠٧,٣٦٥
٨٤١,٩٢٢	٧٠٧,٣٦٥

البنك الأردني الكويتي - جاري
فوائد قرض بنك الإسكان
بنك الاتحاد / تسهيلات

المجموع

(١٣) دائنون

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
دينار	دينار
٨,٢٨٨	-
٢,١٤٧	-
١٠,٤٣٥	-

ذمم موردي خدمات
ذمم مساهمين

المجموع

(١٤) قروض

٢٠٠٦	الفائدة	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	النوع	البيان
دينار	%	دينار	دينار		
٤,٥٠٠,٠٠٠	٥,٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	قرض	قرض البنك الأردني الكويتي
١,٧٥٠,٠٠٠	٧,٥	٧٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	قرض	قرض بنك الإسكان
-		١,٢٠٠,٠٠٠	-	قرض	قرض التأجير التمويلي
١,٢٣٧,٥٠٠		٦٨٧,٥٠٠	٢٧٥,٠٠٠	فوائد مرابحة	فوائد قروض البنك الأردني الكويتي
٧,٤٨٧,٥٠٠		٥,١٣٧,٥٠٠	١,٧٧٥,٠٠٠		المجموع

- تم التوقيع مع البنك الأردني الكويتي على قرض قيمته (٥) مليون دينار أردني، بحيث يستوفي البنك نسبة ربح (٥,٥%) تضاف إلى أصل التمويل حيث يصبح المبلغ (٦,٣٧٥,٠٠٠) دينار أردني على أن يسدد على عشرة أقساط متساوية ومنتالية ويستحق القسط الأول منها في ٣٠ تشرين الثاني ٢٠٠٦ والقسط الأخير بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١١.
- تم التوقيع مع بنك الاسكان على قرض قيمته (٢) مليون دينار أردني بفائدة (٧,٥%) وعمولة (١%) سنوياً، بفترة سماح (٣) أشهر تنتهي في ٣١ آب ٢٠٠٦، على أن يسدد على ١٦ قسط بقيمة (١٢٥,٠٠٠) دينار أردني لكل ٣ أشهر، يكون تاريخ استحقاق القسط الأول في ١ أيلول ٢٠٠٦ والقسط الأخير في ١ حزيران ٢٠١٠.
- تم التوقيع مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي على قرض تأجير تمويلي بقيمة ٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار، بحيث تستوفي الشركة مزاولة ثابتة بمقدار ٦٨٠,٠٠٠ دينار، تضاف إلى أصل القرض على أن يسدد على قسطين متساويين، القسط الأول بتاريخ ١ آب ٢٠٠٩ والقسط الثاني بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٠.
- جميع القروض مقابل رهونات أراضي كما في الإيضاح رقم (٩) و(١٠).

(١٥) أرصدة دائنة أخرى

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ دينار	
-	١٢,٥٦٠	شيكات موزلة الدفع
-	٢,٥٤٥	مصاريف مستحقة الدفع
١,٤٩٧	١,٤٩٧	مخصصات
٦٥٨	-	ضمان اجتماعي
٢٠٥	-	ضريبة الدخل
<u>٢,٣٦٠</u>	<u>١٦,٦٠٢</u>	المجموع

(١٦) الإحتياطات

أ- الإحتياطي الإجباري:

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ب- الإحتياطي الإختياري:

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب وبنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنة ويستخدم هذا الإحتياطي في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو جزء منه على المساهمين.

(١٧) أرباح غير متحققة ناتجة عن إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تم التوقف عن الإعراف بأرباح وخسائر إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بناءً على قرار مجلس المفوضين الصادر من هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٠٧. وتم عكس أرباح إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بأثر رجعي للعام ٢٠٠٦ من خلال تعديل قيم الأراضي وإثباتها بالتكلفة.

(١٨) صافي الإيرادات

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار	دينار	
٢,٦٤٧,٩٦٨	٢٩٨,٢٥٨	إيرادات بيع أراضي
(٢,٢٩٥,٨٧٧)	(٢٢١,٠٧٤)	كلفة أراضي مبيعة
<u>٣٥٢,٠٩١</u>	<u>٧٧,١٨٤</u>	المجموع

(١٩) الإيرادات الأخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار	دينار	
٤,٤٥٢	١٩٢,٠٧٨	إيرادات الودائع البنكية
<u>٤,٤٥٢</u>	<u>١٩٢,٠٧٨</u>	المجموع

(٢٠) مصاريف إدارية وعمومية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار	دينار	
٣٢,٤٣٢	٥٥,٢١٢	رواتب وأجور وملحقاتها
٢,٦٣٣	٦,٨٧٦	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٦,٥٠٠	١١,٥٠٠	مصاريف عمولات بيع أراضي
١١٧,٥٨٨	-	مصاريف تحويل الشركة لمساهمة عامة
١,٤٨٨	٣,١٠٦	بريد وهاتف وانترنت
٩,٥٢٧	٣٧,٢٨٦	رسوم ورخص واشتراكات
٩٨٧	٤,٦٧٣	قرطاسية ومطبوعات وكمبيوتر
٥,٢٢٠	٥,٢٢٠	أتعاب مهنية و تدقيق
١,٩٧٢	٥,٨٠٠	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
٢,٩٠٠	١٣,٩٢٠	مصاريف جدوى اقتصادية
٦,١٣١	٢,٤٦٠	سفر وتنقلات ومواصلات
٨٦٦	٣,٥٤٨	ضيافة وتنظيف
٢,٥٥٠	١١,٦١٧	مصاريف دعاية وإعلان
٦٠١	٢,١٠٢	مصاريف سيارات
-	٥,٠٠٠	استشارات مالية
-	٤,٥٠٠	مصاريف تقدير أراضي
٥٠,٠٠٠	١١,٤٠٠	رسوم تسجيل أسهم لدى هيئة الأوراق المالية
-	١٠,٤٦٧	الإيجارات
٥,٠٠٠	-	مصاريف إصدار لهيئة الأوراق المالية
٢٨٦	٢,٠١٧	متفرقة ومصاريف أخرى
١,٠١٦	٩٠٨	مصاريف صيانة عامة
١,٠٧٠	١,٩٠٠	تدريب - دورات
٢٥٦	٩٥٢	كهرباء ومياه
-	٣٦,٦٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
-	١٥,٣٩٣	مصاريف عطاءات مشاريع
٢٤٩,٠٢٣	٢٥٢,٤٥٧	المجموع

(٢١) مصاريف مالية

٢٠٠٦	٢٠٠٧	
دينار	دينار	
١٤٤	٢٤,٣٣٧	عمولات ومصاريف بنكية
٤٦,٣٧١	١٨٥,٧٥٢	فوائد بنكية
٤٦,٥١٥	٢١٠,٠٨٩	المجموع

٢٢) أرقام المقارنة

- تم إعادة تبويب بعض بنود أرقام سنة المقارنة لتناسب مع تبويب أرقام السنة الحالية.

أصدرت هيئة الأوراق المالية بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٠٧ تعليمات قرار رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) " تعليمات البيانات المالية السنوية والبيانات المالية المرحلية " وتنص هذه التعليمات " على كافة الشركات المصدرة الخاضعة لرقابة هيئة الأوراق المالية الالتزام بتطبيق معايير التقارير المالية الدولية عند إعداد قوائمها المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وما يليها مع مراعاة :

اعتماد مبدأ الكلفة عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي (٤٠) المتعلق بالاستثمارات العقارية مع مراعاة الإفصاح عن القيمة العادلة ضمن الإيضاحات حول القوائم المالية.

على الشركات التي اتبعت مبدأ القيمة العادلة في السنوات السابقة تعديل نتائجها بما يتفق مع مبدأ الكلفة بالتعاون مع مدققي حساباتها الخارجيين.

ووفقاً لذلك فقد تم تعديل البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ بأثر رجعي.

وفيما يلي أثر التغير في السياسات المحاسبية المذكورة أعلاه على البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦.

دينار

بيان الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	
الانخفاض في أرباح غير متحققة ناتجة عن إعادة تقييم الاستثمارات العقارية	(١٢,٢٤١,٢٩٦)
الانخفاض في الربح للسنة	(١٢,٢٤١,٢٩٦)

الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
الانخفاض في الاستثمارات العقارية

(١٢,٢٤١,٢٩٦)
(١٢,٢٤١,٢٩٦)