

F.S - DERA - 5/4/2009

الرقم: ٢٢٧/٢٣/٢
التاريخ: ٢٠٠٩/٣/٣٠

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

الموضوع: التقرير السنوي لعام ٢٠٠٨

تحية طيبة وبعد،،،

اشارة لكتابكم رقم ١٩/١/١٢ تاريخ ٢٠٠٩/١/٤ واستناداً الى تعليمات الإفصاح نرفق لكم طيه التقرير السنوي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري لعام ٢٠٠٨، بالاضافة الى قرص مدمج CD يحتوي مادة التقرير السنوي مخزنة على شكل PDF.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام...

المدير العام
م. زهير الحلواني

هيئة الأوراق المالية الدائرة الإدارية الديوان ١ نيسان ٢٠٠٩ الرقم التسلسل ٦٤٨٤ رقم الملف الجهة المختصة

اليوم
رقم لتداول
١
٤/١

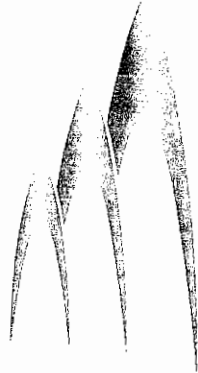
①

أعضاء مجلس الإدارة

- | | | |
|----------------------|----|--|
| رئيس المجلس | ٠١ | معالي الدكتور حاتم حافظ رشيد الحلواني |
| نائب الرئيس | ٠٢ | المهندس محمود إسماعيل علي السعودي |
| عضواً / المدير العام | ٠٣ | المهندس زهير حافظ رشيد الحلواني |
| عضواً | ٠٤ | السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل |
| عضواً | ٠٥ | الدكتور "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني |
| عضواً | ٠٦ | المهندس عماد الدين صبحي سليم البقاعي |
| عضواً | ٠٧ | المهندس محمد إسماعيل علي السعودي |
| عضواً | ٠٨ | عطوفة السيد محمد أحمد محمد الجمل |
| عضواً | ٠٩ | شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية
يمثلها السيد فادي احمد امين الصباغ |
| عضواً | ١٠ | شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات
يمثلها السيد نمر أيوب عبد المعطي الجندي |
| عضواً | ١١ | شركة تست للمقاولات
يمثلها المهندس صالح مصطفى صالح مرادويج |
| عضواً | ١٢ | شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن
يمثلها معالي الدكتور محمد أحمد الحلايقة* |
| عضواً | ١٣ | شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن
يمثلها عطوفة السيدة ريم مضر محمد بدران* |

مدققوا الحسابات : مكتب المدققون المعتمدون مراسلوا KPMG.
المستشار القانوني : شقير للمحاماة والاستشارات القانونية.

* اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٨/٥/٧



ديرة
DEERA

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

3

التقرير السنوي الثالث
لعام ٢٠٠٨

ص.ب ٩٤٠٢٣٧ عمان ١١١٩٤
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف : ٥٥٤٤٨٢٤ فاكس : ٥٥٤٤٨٢٥
بريد الكتروني : info@deera.jo
www.deera.jo

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٨ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المساهمة العامة المحدودة في الإجتماع السنوي الثالث الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشر من ظهر يوم الاربعاء الموافق ١٥ / ٤ / ٢٠٠٩ في قاعة غرفة تجارة عمان.

حضرات السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته:

يتشرف مجلس إدارة شركتكم أن يقدم لكم تقريره السنوي عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠٠٩.

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية:

- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي.
- تطوير الأراضي وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها ومن ثم بيعها.
- بناء المشاريع التجارية والسكنية والسياحية.
- استيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة.
- الاستثمار في اسواق الاسهم والسندات والتأجير التمويلي وأية مشاريع استثمارية أخرى.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

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

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٨ مبلغ ٥٦٧٩٠٤ دينار (الموجودات الثابتة).

ثانياً: شركة تابعة للشركة تمتلكها الشركة بنسبة ١٠٠٪:
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م.

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

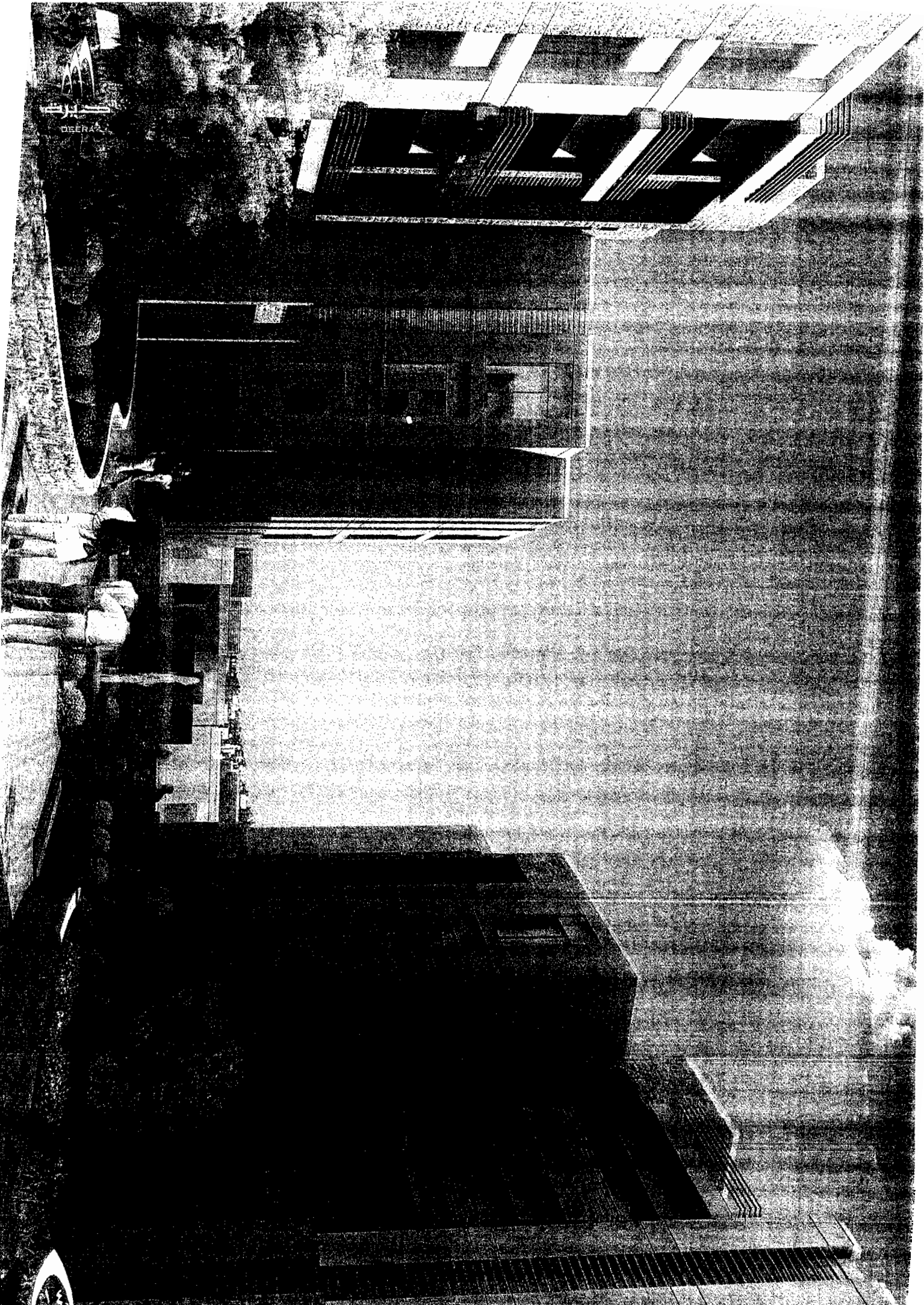
الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
معالي الدكتور حاتم حافظ رشيد الحلواني	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٨	بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية دكتوراه في الإدارة الصناعية وإدارة الطاقة	١٩٧١ ٢٠٠٢	- وزير سابق. - رئيس غرفة صناعة الأردن. - رئيس غرفة صناعة عمان. - رئيس مجلس إدارة شركة توليد الكهرباء المركزية سابقاً.
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 هندسة كهربائية	١٩٧٩	- مدير عام لشركة مقاولات / السعودية من عام ١٩٨٢-١٩٩٦. - مديراً عاماً وعضو هيئة مديرين في شركات أردنية عدة. - رئيس تنفيذي ومالك شركة دار الشرق للكهرباء والميكانيك. - عضو جمعية رجال الأعمال الأردنية.
المهندس محمد إسماعيل علي السعودي	عضو	١٩٦١	بكالوريوس في الهندسة المدنية	١٩٨٤	- نائب في مجلس النواب الأردني. - 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.

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد فادي أحمد أمين الصباغ	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 ريم علاء الدين.
المهندس عماد الدين صبحي سليم البقاعي	عضو	١٩٥٢	بكالوريوس هندسة مدنية	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	دكتوراه في إدارة الأعمال	١٩٩٠	- الرئيس التنفيذي لشركة ايفا للخدمات المالية والاستثمار. - 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 محاسبة	١٩٦٩	- مدير عام مؤسسة محمد مروان التجارية. - مالك مصنع ساعات وعلامة تجارية "جوفيال".
السيد محمد أحمد محمد الجمل	عضو	١٩٤٨	بكالوريوس محاسبة	١٩٧١	- مدير عام اللوازم العامة ٩٠-٩١. - مدير عام الجمارك ٩١-٩٤. - مساعد مدير عام بنك القاهرة عمان ٩٤-٢٠٠٢. - مدير عام شركة درويش الخليلي ٢٠٠٢-٢٠٠٥. - عضو مجلس إدارة في عدة شركات مساهمه عامة.

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد نمر أيوب عبد المعطي الجنيدي	عضو	١٩٤٦	بكالوريوس تجارة	١٩٦٧	- مدير مالي وإداري في شركة التجارة العمومية / السعودية. - مدير عام الشؤون المالية والإدارية في شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات / السعودية
المهندس صالح مصطفى صالح مرادويج	عضو	١٩٦٤	ماجستير في الهندسة المدنية	١٩٨٦	- مدير عام شركة تست للمقاولات. - شريك في شركة دريك اندسكل انترناشونال. - مدير تنفيذي لشركة وول تكنولوجي. - مدير تنفيذي لشركة فيدرميل. - مدير تنفيذي لشركة اكس للعقارات
معالي الدكتور محمد احمد الحلايقة	عضو	١٩٥١	دكتوراه في الهندسة الكيميائية	١٩٧٩	- نائب رئيس وزراء سابق. - وزير سابق. - عضو مجلس الأعيان سابقاً. - رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية لغاية ١/٢/٢٠٠٩. - رئيس ونائب رئيس وعضو مجلس إدارة في عدة شركات مساهمة. - عضو مجلس الأمناء / الجمعية العلمية الملكية. - عضو الجمعية الأردنية لحوكمة الشركات.
السيدة ريم مضر محمد بدران	عضو	١٩٦٣	ماجستير في الاقتصاد الدولي والدراسات الشرق أوسطية بكالوريوس إدارة الأعمال واللغة الانجليزية	١٩٩٠ ١٩٨٥	- المدير التنفيذي مؤسسة تشجيع الاستثمار سابقاً. - المدير التنفيذي الشركة الكويتية الأردنية القابضة. - مستشار / البنك الدولي. - رئيس وعضو مجلس إدارة في عدة شركات. - عضو سابق في مجلس إدارة البنك المركزي. - رئيس لجنة الاستثمار / مجلس الوحدة الاقتصادية / جامعة الدول العربية.

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة 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 لغاية ٢٠٠٨/٦/١٢	مدير مشاريع	١٩٦١	بكالوريوس هندسة مدنية	١٩٨٢	- مهندس موقع في الشركة الدولية للمقاولات / الكويت. - مهندس مقيم في المكتب العربي للاستشارات / عمان. - مهندس مقيم في مكتب الديوان للاستشارات / عمان. - مدير مشروع في مكتب منار للاستشارات / اليمن. - مدير مشروع في مكتب ركن الهندسة للاستشارات / عمان. - مدير مشروع في شركة المشروعات الهندسية / عمان. - مدير مشاريع في شركة إدارة / دبي.
المهندس أكرم محمود أبو لبن اعتباراً من ٢٠٠٨/٤/٢٠	مستشار هندسي	١٩٤٠	بكالوريوس هندسة مدنية	١٩٦٧	- مهندس مدني / شركة مصفاة البترول الأردنية. - مساعد مدير المصفاة لمشاريع الهندسة المدنية / شركة مصفاة البترول الأردنية سابقاً.
المهندس سعد سعدي ناصر الدين اعتباراً من ٢٠٠٨/٨/٢	مدير مشروع	١٩٤٩	بكالوريوس هندسة معمارية	١٩٧٤	- مهندس ومدير مشروع ومدير صيانة الأبنية في وزارة الإشغال العامة سابقاً.
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 مساهمي الشركة الذين يمتلكون ٥٪ فأكثر من أسهم الشركة مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	٢٠٠٨		٢٠٠٧	
		عدد الاسهم كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١	نسبة الملكية	عدد الاسهم كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١	نسبة الملكية
١	شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن	١١,٢٠٠,٠٠٠	٪٢٨	---	---
٢	معالي د. حاتم حافظ رشيد الطواني	٢,٩٥٢,٠٠٠	٪٧,٣	٢,٩٥٢,٠٠٠	٪١٠,٢٥
٣	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات	٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٦,٢	٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٨,٦٨

خامساً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

دأبت الشركة منذ البداية على امتلاك محفظة عقارية تساعد على تحقيق غاياتها التي اعتمدتها وأن تكون سباقة في مجال العقارات حيث أن السوق المحلي يشهد تزايداً في الاستثمارات العقارية، وقد حققت الشركة هذا الهدف من خلال شرائها لقطع أراضي في أفضل مناطق العاصمة عمان، 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 إضافة إلى ذلك فإن الشركة تمتلك 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 بالإضافة إلى قطعة أرض على طريق المطار تنوي الشركة إقامة مشروع استثماري عليها، هذا كله يجعل وضع الشركة التنافسي في مجال العقارات متميزاً لما تملكه الشركة من محفظة عقارية متنوعة وفي مناطق مختلفة وحيوية في المملكة.

سادساً : لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠٪ فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات.

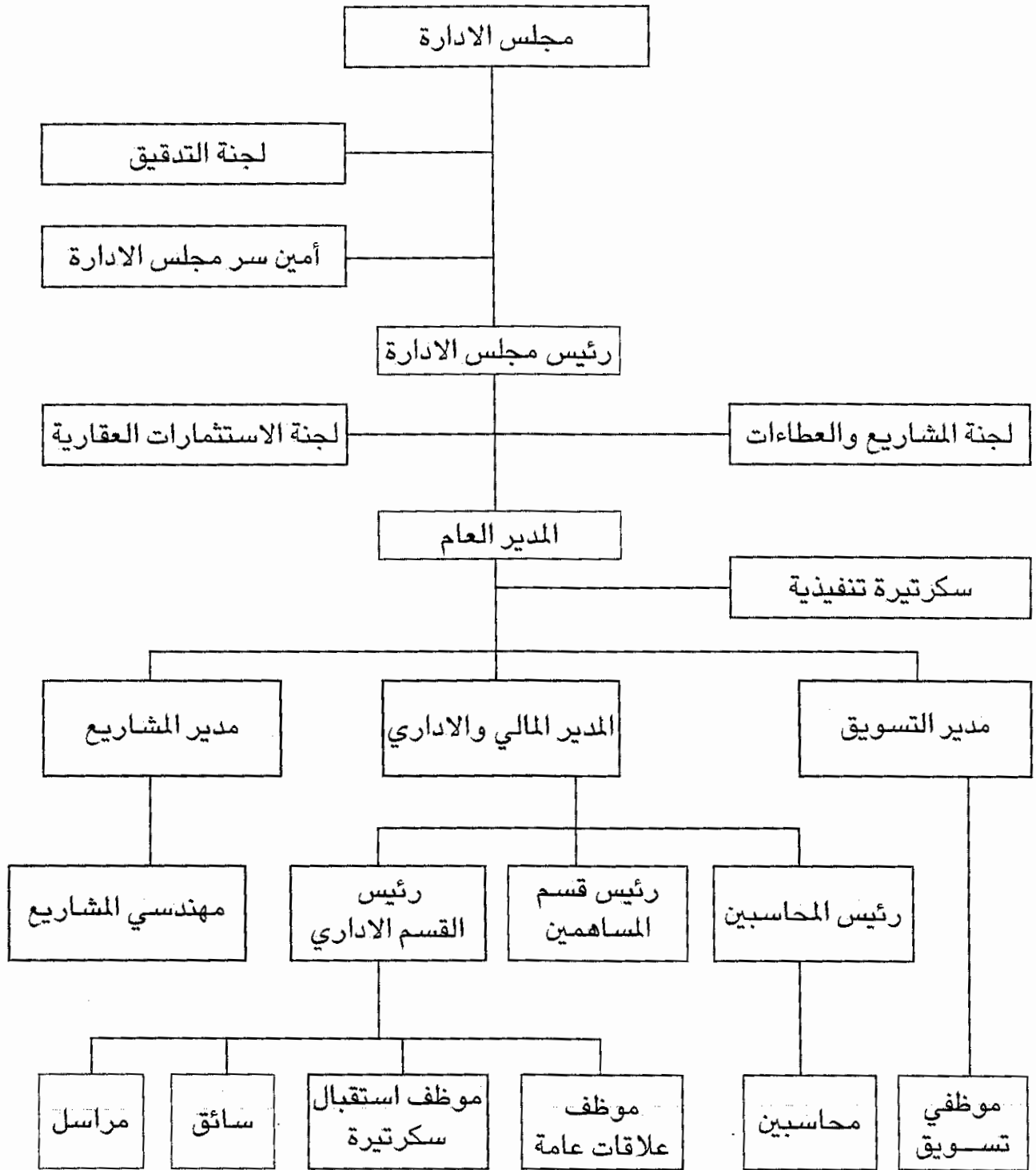
سابعاً:

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

ثامناً:

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

تاسعا: أ- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب- عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

الرقم	المؤهل العلمي	عدد الموظفين
١	ماجستير	١
٢	بكالوريوس	٧
٣	دبلوم	١
٤	ثانوية عامة	٢
٥	إعدادي	٢
	المجموع	١٣

ج - برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

الرقم	اسم الدورة	عدد الموظفين
١	اللغة الإنجليزية	٢
٢	الإجارة التمويلية في المصارف الإسلامية	١

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات

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

- المخاطر الطبيعية

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، ورغم وقوع الأردن بالقرب من حفرة الانهدام إلا انه لم تحدث فيه زلازل عنيفة، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ وبقوة (٥ درجات / رختر) كما حصلت بعض الهزات الضعيفة بعد ذلك ولم تخلف أية خسائر تذكر 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 أن هناك نقصا في الاستثمار في مجال المباني المخصصة للمكاتب التجارية والفلل والمولات، ولتتمكن الشركة من تنفيذ هذه المشاريع فقد قامت بزيادة رأسمالها مما يمكنها من تنفيذ هذه المشاريع، دون الحاجة إلى الاقتراض.

الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

١. قامت الشركة برفع رأسمالها من ٣٠ مليون سهم/دينار إلى ٤٠ مليون سهم/دينار عن طريق مساهمة السادة شركة بيت التمويل الكويتي / الاردن كشريك استراتيجي مما ساهم في تأمين سيولة للشركة تمكنها من تنفيذ مشاريعها.

٢. تأسيس خمس شركات حليفة بالمشاركة مع بيت التمويل الكويتي برأس مال مصرح به (٧٧) مليون دينار ورأس مال مدفوع (٣٨,٥) مليون دينار بنسبة مشاركة (٤٩٪) لشركة الديرة و (٥١٪) لشركة بيت التمويل الكويتي/الاردن .

٣. تحقيق صافي ربح قبل الضريبة (١٨,٩) مليون دينار لعام ٢٠٠٨ مقابل خسارة (١٢٧) ألف دينار لعام ٢٠٠٧، وتحقيق الربح بشكل أساسي من بيع قطع أراضي بموجب عقود تأجير تمويلي.

الثاني عشر: تأثرت الشركة بعد تغيير السياسة المحاسبية المتعلقة بالمحاسبة عن الاستثمارات العقارية وأظهارها بالتكلفة بدلا 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 الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٢,٢٤١,٢٩٦ دينار وانخفضت الاستثمارات العقارية بمبلغ ١٢,٢٤١,٢٩٦ دينار.

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

٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	البيان
٤٨,٦٤٤	(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٠٤٧,٠٥٣	صافي الأرباح (الخسائر المتحققة) بعد المخصصات والاحتياطات
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة
٢٥,٢٢٣,٨٠١	٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٧٤,٤٣٠,٣٢٩	صافي حقوق المساهمين
غير متداولة	غير متداولة	غير متداولة	أسعار الأوراق المالية في نهاية العام

* تم ادراج الاسهم بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ ولم يتم تداول الاسهم لغاية تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣١ بسبب طلب الشركة تأجيل التداول حتى مطلع عام ٢٠٠٩.

الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

١- بلغ مجموع موجودات الشركة (٨١,٤) مليون دينار لعام ٢٠٠٨ مقارنة مع (٤٠,٦) مليون دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها (٤٠,٨) مليون دينار، في حين بلغ مجموع المطلوبات (٦,٩) مليون دينار لعام ٢٠٠٨ مقارنة مع (٧,٩) مليون دينار للعام الماضي أي بانخفاض مقداره (١) مليون دينار، أما بالنسبة لحقوق المساهمين فقد ازدادت إلى (٧٤,٤) مليون دينار لعام ٢٠٠٨ مقارنة مع (٣٢,٧) مليون دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها (٤١,٧) مليون دينار وذلك بسبب زيادة رأس المال وادخال شركاء استراتيجيين.

٢- أما بالنسبة لإيرادات الشركة فقد ارتفعت عن العام الماضي بمبلغ (٢٢,٣) مليون دينار بالإضافة إلى زيادة في المصاريف الادارية والمالية والاستهلاكات بحوالي (٤٨٧) ألف دينار.

وفيما يلي جدول النسب المالية:

الرقم	النسب المالية	٢٠٠٨	٢٠٠٧
١	نسبة الملكية	٪٩١,٤	٪٨٠,٤
٢	الموجودات الثابتة الى حقوق المساهمين	٪٠,٧٦	٪١,٥
٣	معدل المديونية	٪٦,٢	٪٩,٨
٤	المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	٪٦,٨	٪١٢,٢
٥	العائد الى حقوق المساهمين	٪٢٤,٢	(٪٠,٣٨)
٦	القروض الى مجموع الموجودات	٪٣,٩	٪١٨,٧
٧	القروض طويلة الاجل الى حقوق المساهمين	٪٢,٥	٪١٢

الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- ١- 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.
- ٢- استقطاب شركاء استراتيجيين جدد لتمكين الشركة من تقوية مركزها المالي والانطلاق لتنفيذ مشروع أم قيس السياحي وغيره من المشاريع.
- ٣- تنويع نشاطات الشركة واستثماراتها بما في ذلك تأسيس شركات جديدة.

السادس عشر: أتعاب التدقيق:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠٠٨ مبلغ ٦,٠٠٠ دينار يضاف لها الضريبة العامة على المبيعات.

د بېرگ
D B E R G



السابع عشر:

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١:

الرقم	اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠٠٧/١٢/٣١
١	معالي د. حاتم حافظ رشيد الحلواني	رئيس مجلس	الأردنية	---	٢,٩٥٢,٥٠٠	---	٢,٩٥٢,٥٠٠
٢	م. محمود إسماعيل علي السعودي	نائب الرئيس	الأردنية	---	١,٢٦١,٤٠٠	---	١,٢٦١,٤٠٠
٣	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	عضو المدير العام	الأردنية	---	٨٧٥,٠٠٠	---	٨٧٥,٠٠٠
٤	د. "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني	عضو	الأردنية	---	١,٠٠٧,٢٥٠	---	١,٠٠٧,٢٥٠
٥	السيد "محمد مروان" محمد أحمد الطويل	عضو	الأردنية	---	١٨٧,٥٠٠	---	١٨٧,٥٠٠
٦	م. محمد إسماعيل علي السعودي	عضو	الأردنية	---	٧٥٠,٠٠٠	---	٧٥٠,٠٠٠
٧	م. عماد الدين صبحي سليم البقاعي	عضو	الأردنية	---	٢٥٠,٠٠٠	---	٢٥٠,٠٠٠
٨	عطوفة السيد محمد أحمد محمد الجمل	عضو	الأردنية	---	٤٠٥,٠٠٠	---	٤٠٥,٠٠٠
٩	شركة الشرق الأوسط للاستثمارات المالية يمثلها السيد فادي أحمد أمين الصباغ	عضو	الأردنية	١,٨٧٥,٠٠٠	---	١,٨٧٥,٠٠٠	---
١٠	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات يمثلها السيد نمر أيوب الجندي	عضو	السعودية	٢,٥٠٠,٠٠٠	---	٢,٥٠٠,٠٠٠	---
١١	شركة تست للمقاولات يمثلها المهندس صالح مصطفى مرادويج	عضو	الإماراتية	٥٠٠,٠٠٠	---	٥٠٠,٠٠٠	---
١٢	شركة بيت التمويل الكويتي / الأردن يمثلها كل من: معالي الدكتور محمد أحمد الحلايقة عطوفة السيدة ريم مضر بدران	عضو عضو	الأردنية	١١,٢٠٠,٠٠٠	٣١٢٥٠	---	٣١٢٥٠

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

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

الاسم	المنصب	٢٠٠٨	٢٠٠٧
م. زهير حافظ رشيد الحلواني	المدير العام	٨٧٥,٠٠٠	٨٧٥,٠٠٠
ماهر محمد عوض عطون	رئيس الحسابات	-----	-----

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

ج - عدد الاوراق المالية المملوكة لاقارب اعضاء مجلس الادارة واقارب اشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الاسم	الصلة	٢٠٠٨	٢٠٠٧
جود حاتم حافظ الحلواني	ابنة د. حاتم الحلواني (رئيس مجلس الادارة)	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
تميم حاتم حافظ الحلواني	ابن د. حاتم الحلواني (رئيس مجلس الادارة)	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
رود حاتم حافظ الحلواني	ابنة د. حاتم الحلواني (رئيس مجلس الادارة)	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
حنان رشاد رشيد الحلواني	زوجة د. محمد هاني الحلواني (عضو مجلس الإدارة)	٦٢,٥٠٠	٦٢,٥٠٠
ايمان عبد المعز يحيى شاور	زوجة م. زهير الحلواني (المدير العام)	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠
ميس زهير حافظ الحلواني	ابنة م. زهير الحلواني (المدير العام)	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠
خالدة محمد مطلق الزيدانين	زوجة م. محمد السعودي (عضو مجلس الإدارة)	٣,١٢٥	٣,١٢٥

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

الثامن عشر:

١- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١

الرقم	الاسم	المنصب	بدل تنقلات	نفقات السفر	الاجمالي
١	معالي د. حاتم حافظ رشيد الحلواني	رئيس مجلس الإدارة	٣,٦٠٠	١٣,٠٥٤	١٦,٦٥٤
٢	م. محمود إسماعيل علي السعودي	نائب الرئيس	٣,٦٠٠	٥,٤٢٢	٩,٠٢٢
٣	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	عضو	٣,٦٠٠	٦,٦٤٦	١٠,٢٤٦
٤	د. "محمد هاني" حافظ رشيد الحلواني	عضو	٣,٦٠٠	٢,٠٧٦	٥,٦٧٦
٥	السيد "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	عطوفة محمد احمد محمد الجمل	عضو	٣,٦٠٠	---	٣,٦٠٠
٩	شركة الشرق الأوسط للإستثمارات المالية يمثلها السيد فادي امين الصباغ	عضو	٣,٦٠٠	---	٣,٦٠٠
١٠	شركة الشاعر للتجارة والصناعة والمقاولات يمثلها السيد نمر أيوب الجنيدي	عضو	٣,٦٠٠	---	٣,٦٠٠
١١	شركة تست للمقاولات يمثلها المهندس صالح مصطفى مرادويج	عضو	٣,٦٠٠	---	٣,٦٠٠
١٢	شركة بيت التمويل الكويتي يمثلها كل من: معالي الدكتور محمد احمد الحلايقة عطوفة السيدة ريم مضر بدران	عضو عضو	٢,٤٠٠ ٢,٤٠٠	---	٢,٤٠٠ ٥,٧٤٢
	المجموع		٤٤,٤٠٠	٣٠,٥٤٠	٧٤,٩٤٠

٢- المزايا و المكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية وبدل التنقلات	نفقات السفر	المجموع
١	م. زهير حافظ رشيد الحلواني	المدير العام	٤٨٠٠٠	٦٦٤٦	٥٤٦٤٦
٢	م. خالد محمد عليان *	مدير مشاريع	١٩٦٥٧	---	١٩٦٥٧
٣	ماهر محمد عوض عطون	رئيس الحسابات	٧٢٥٩	---	٧٢٥٩

* تاريخ إنهاء الخدمة ٢٠٠٨/٦/١٢

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

الرقم	اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ / دينار
١	الصندوق الأردني الهاشمي للتنمية البشرية	٥٠٠٠
٢	تكية ام علي	٥٠٠
٣	جود للرعاية العلمية / مبادرة حكمت السلامة المرورية	٣٠٠
٤	منطقة بدر الجديدة / طرود خير في رمضان للفقراء	١٥٠٠
	إجمالي المبالغ المدفوعة	٧٣٠٠

العشرون:

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

١ - عقود تأجير تمويلي لأراضي تملكها الشركة أبرمتها الشركة مع الشركات الحليفة على النحو التالي:

الشركة	رقم العقد	تاريخ العقد	قيمة العقد / دينار
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.م	٢٠٠٨/١	٢٠٠٨/٩/٧	١١,٢٠١,٨٠٠
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.م	٢٠٠٨/٢	٢٠٠٨/٩/٧	١٥,٠٩٤,٩٥٠
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.م	٢٠٠٨/٣	٢٠٠٨/٩/٤	٣,٨٥٨,٠٠٠
شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.م	٢٠٠٨/٤	٢٠٠٨/٩/٤	٥,٠٣٠,٦٢٠
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري م.خ.م	٢٠٠٨/٥	٢٠٠٨/٩/٤	٣,٣٧٩,٦٠٠
المجموع			٣٨,٥٦٤,٩٧٠

٢ - لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة 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:

١ - إن الشركة تأخذ بالإعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رفيع بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

٢ - قدمت الشركة تبرعات نقدية وعينية للمجتمع المحلي ونأمل أن تتمكن الشركة من زيادة مساهمتها مستقبلا.

نطرح بذور الاستثمار...

ونحصد ثمار السّمو...



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

الصفحة	المحتويات
٣٤ - ٣٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٣٥	بيان المركز المالي
٣٦	بيان الدخل الشامل
٣٧	بيان التغيرات في حقوق المساهمين
٣٨	بيان التدفقات النقدية
٦١ - ٣٩	الإيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول البيانات المالية

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري - شركة مساهمة عامة - والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ 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 واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية إستناداً إلى تدقيقنا. وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً 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، ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

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

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري - شركة مساهمة عامة - كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرة توكيدية

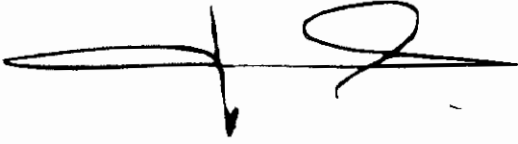
دون التحفظ في رأينا وكما يرد في الإيضاح رقم (١٣) حول البيانات المالية تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي كلفتها ٩,٨٠٣,٢٣٧ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٨ غير مسجلة بإسم الشركة، وانما مسجلة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وتحفظ الشركة مقابلها بوكالات غير قابلة للعزل إضافة إلى إقرارات خطية من أعضاء مجلس الإدارة بأن ملكية هذه الاراضي تعود للشركة.

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 (١٥٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢١ آذار ٢٠٠٩

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

٣١ كانون الأول		الايضاح	
٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨		
دينار	دينار		
الموجودات			
موجودات متداولة			
		٥	النقد وما في حكمه
٥,٥٧١,٠١٥	١٨,٩٩١,٢٨٩	٦	ذمم عقود تأجير تمويلي
-	١٦,٠٨٦,٨٩٣	٧	شقق للمتاجرة
-	١٠٠,٥١٠	١٩	فوائد قروض بنكية تستحق خلال عام
٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	٨	أراضي للمتاجرة
١٨,٠٢٢,٢٦٢	-	٩	المطلوب من أطراف ذات علاقة
-	٢٩٩,٢٠٦	١٠	تأمينات نقدية محجوزة مقابل تسهيلات ائتمانية
-	٣,١٨٧,٥٠٠	١١	أرصدة مدينة أخرى
٦١,٠٢٣	٣١٣,١٦٣		مجموع الموجودات المتداولة
٢٣,٩٢٩,٣٠٠	٣٩,٢٥٣,٥٦١		
٧٤٢,٢٣١	١,٤٢٩,١٢٧		دراسات ومخططات ومشاريع
-	٢٠,٣٢٤,٥٥٢	١٢	استثمارات في شركات حليفة
١٣,٥٦٩,٣٢١	١٥,٩١٢,٩٨١	١٣	استثمارات عقارية
-	٢,٥٢٧,٩٣٠	١٤	موجودات مالية متوفرة للبيع
١,٢٠٠,٠٠٠	-		موجودات مستأجرة
٤٩٢,٦٥٠	٥٢٦,٧١٦	١٥	موجودات ثابتة بالصافي
٦٨٧,٥٠٠	٣٨٩,٥٨٣	١٩	فوائد قروض بنكية تستحق لأكثر من عام
-	١,٠١٩,٥٦٦	١٦	موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع
٤٠,٦٢١,٠٠٢	٨١,٣٨٤,٠١٦		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
٧٠٧,٣٦٥	١٠,٥٧٠	١٧	بنوك دائنة
-	٨٠٢,٨٩٧	١٨	المطلوب لأطراف ذات علاقة
٢,٩٧٥,٠٠٠	١,٢٧٥,٠٠٠	١٩	قروض بنكية تستحق خلال عام
٣٠٢,٦١٦	٩٩,١١٧	٢٠	أرصدة دائنة أخرى
١,٤٩٧	٨٧٦,٥٢٠	٢١	مخصصات ضريبة الدخل ورسوم حكومية
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	مخصصات أخرى متنوعة
٣,٩٨٦,٤٧٨	٥,٠٦٤,١٠٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٩٣٧,٥٠٠	١,٨٨٩,٥٨٣	١٩	مطلوبات غير متداولة
			قروض بنكية تستحق لأكثر من عام
٧,٩٢٣,٩٧٨	٦,٩٥٣,٦٨٧		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
٢٨,٨٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣,٨٠٠,٠٠٠	١٦,٤٠٠,٠٠٠	١	علاوة إصدار
(٨٣,١٤٢)	١٦,٠٧١,٥٥٤		أرباح مدورة (خسائر متراكمة)
٥,٠٠٩	١,٨٩٧,٣٦٦	٢٤	احتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	٢٤	احتياطي اختياري
-	(١١٣,٧٤٨)	١٤	التغير المتراكم في القيمة العادلة
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٧٤,٤٣٠,٣٢٩		مجموع حقوق المساهمين
٤٠,٦٢١,٠٠٢	٨١,٣٨٤,٠١٦		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

بيان الدخل الشامل

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		الإيضاح
٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٢٥١,٣٨٥	٢١,٩٥٤,٩٥٥	٢٥ صافي الإيرادات
(٢٥٢,٤٥٧)	(٥٦٧,٩١٢)	٢٦ مصاريف إدارية وعمومية
(٣٠٤,٢٥٥)	(٤٧٠,٣٢٦)	٢٧ مصاريف مالية
(١٣,٥٢٨)	(١٩,٢٢١)	١٥ استهلاكات
-	(٦١,٦٦٦)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(٢٥١,١٥٣)	١٤ مخصص تدني موجودات مالية متوفرة للبيع
-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	٢٢ مخصصات أخرى متنوعة
-	(٤٦١,٩٦٧)	١٢ حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
١٩٢,٠٧٨	٨٠٠,٨٦٣	٢٨ إيرادات أخرى
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٩٢٣,٥٧٣	الربح (الخسارة) للسنة قبل الضريبة والرسوم
-	(٣٣٥,٧١١)	٢١ مخصص ضريبة دخل
-	(١٨٩,٢٣٥)	٢١ رسوم دعم البحث العلمي والتدريب المهني
-	(١٨٩,٢٣٥)	٢١ الرسوم الإضافية للجامعات الأردنية
-	(١٦٢,٣٣٩)	٢١ رسوم صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٠٤٧,٠٥٣	الربح (الخسارة) للسنة
-	(١١٣,٧٤٨)	١٤ التغير في القيمة العادلة
(١٢٦,٧٧٧)	١٧,٩٣٣,٣٠٥	إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة)
-	-	حصة السهم من الربح (الخسارة)
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٠٤٧,٠٥٣	الربح (الخسارة) للسنة بعد الضريبة والرسوم (دينار)
٢٦,٧٣٣,٣٣٣	٣٥,٤٣٣,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
(٠,٠٠٥)	٠,٥٠٩	حصة السهم من الربح (الخسارة) (دينار/سهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

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

بيان التغيرات في حقوق المساهمين

المجموع	التغير المتراكم في القيمة العادلة		احتياطي اختياري		احتياطي إجمالي		أرباح مدورة (خسائر متراكمة)		علاوة إصدار		رأس المال المكتتب به والمدفوع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٥,٢٢٨,٠٠٠	-	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	٤٢,٦٣٥	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢,٨٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠
٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	٢,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-
(١٢١,٧٧٧)	-	-	-	(١٢١,٧٧٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	-	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	(٨٢,١٤٢)	٣,٨٠٠,٠٠٠	٢٨٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
١١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
١٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
١٧,٩٢٣,٠٠٠	(١١٣,٧٤٨)	-	-	١٨,٠٤٧,٠٥٣	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	١,٨٩٢,٣٥٧	(١,٨٩٢,٣٥٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
٧٤,٤٣٠,٣٢٩	(١١٣,٧٤٨)	١٧٥,١٥٧	١,٨٩٧,٣٦٦	١٦,٠٧١,٥٥٤	١٦,٤٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-

* تمت زيادة رأس المال المكتتب به والمدفوع خلال العام ٢٠٠٨ مرتين عن طريق اكتتاب خاص كما هو موضح في الإيضاح رقم (١) حول البيانات المالية.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

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

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٩٢٣,٥٧٣	الربح (الخسارة) للسنة قبل الضريبة والرسوم
		التعديلات:
١٣,٥٢٨	١٩,٢٢١	استهلاك السنة
٣٠٤,٢٥٥	٤٧٠,٣٢٦	مصاريف مالية
-	٦١,٦٦٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	٢٥١,١٥٣	مخصص تدني القيمة العادلة
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات أخرى
-	٤٦١,٩٦٧	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
-	٤٢٦	خسائر بيع موجودات ثابتة
١٩١,٠٠٦	٢٢,١٨٨,٣٣٢	
		التغير في بنود رأس المال العامل:
-	(١٦,٠٨٦,٨٩٣)	ذمم عقود تأجير تمويلي
-	(١٠٠,٥١٠)	شقق للمتاجرة
٢٨٠,٦٣٣	١٧,١٣٩,٤١٠	أراضي للمتاجرة
-	(٢٩٩,٢٠٦)	المطلوب من أطراف ذات علاقة
-	(٣,١٨٧,٥٠٠)	تأمينات نقدية محجوزة مقابل تسهيلات
(٦٠,٣٩٦)	(٢٥٢,١٤٠)	أرصدة مدينة أخرى
-	٨٠٢,٨٩٧	مطلوب لأطراف ذات علاقة
(١٠,٤٣٥)	-	دائنون
٣٠٠,٢٥٦	(٢٦٥,١٦٥)	أرصدة دائنة أخرى
٧٠١,٠٦٤	١٩,٩٣٩,٢٢٥	
(٣٠٤,٢٥٥)	(٤٧٠,٣٢٦)	مصاريف مالية مدفوعة
-	(١,٤٩٧)	ضريبة دخل ورسوم حكومية مدفوعة
٣٩٦,٨٠٩	١٩,٤٦٧,٤٠٢	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(٧٤٢,٢٣١)	(٦٨٦,٨٩٦)	دراسات ومخططات ومشاريع
-	(٢٠,٧٨٦,٥١٩)	استثمارات في شركات حليفة
(٧٠٢)	(١,٤٦٠,٨٠٨)	استثمارات عقارية
-	(٢,٨٩٢,٨٣١)	موجودات مالية متوفرة للبيع
(١,٢٠٠,٠٠٠)	١,٢٠٠,٠٠٠	موجودات مستأجرة
(٤٩,٤١٩)	(٥٨,٢٥٨)	شراء موجودات ثابتة
٢٩١	٤,٥٤٥	نقد متحصل من بيع موجودات ثابتة
-	(١,٠١٩,٥٦٦)	موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع
(١,٩٩٢,٠٦١)	(٢٥,٧٠٠,٣٣٣)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(١٣٤,٥٥٧)	(٦٩٦,٧٩٥)	بنوك دائنة
(٥٧٥,٠٠٠)	(٣,٧٤٧,٩١٧)	صافي حركة القروض
٢٧٥,٠٠٠	٢٩٧,٩١٧	فوائد قروض بنوك
٣,٨٠٠,٠٠٠	١١,٢٠٠,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢,٦٠٠,٠٠٠	علاوة الإصدار
٧,١٦٥,٤٤٣	١٩,٦٥٣,٢٠٥	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥,٥٧٠,١٩١	١٣,٤٢٠,٢٧٤	الزيادة في النقد وما في حكمه خلال السنة
٨٢٤	٥,٥٧١,٠١٥	النقد وما في حكمه بداية السنة
٥,٥٧١,٠١٥	١٨,٩٩١,٢٨٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية

(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 (٣٠,٠٠٠) 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 رأسمال 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 وقدره (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 و واحد دينار علاوة إصدار. وقد حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية على هذه الزيادة بتاريخ ١٠ تموز ٢٠٠٧. 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 واحد دينار لكل سهم ليصبح رأس مال الشركة المدفوع ٢٨,٨٠٠,٠٠٠ دينار ومبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار كعلاوة إصدار وذلك حسب كتاب وزارة الصناعة والتجارة رقم م ش / ١ / ٤١٠ بتاريخ ١٨ تشرين الثاني ٢٠٠٧.
- حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية بتاريخ ١٤ نيسان ٢٠٠٨ بتسجيل أسهم الزيادة لرأسمال الشركة والبالغة ١,٢٠٠,٠٠٠ سهم وبسعر واحد دينار قيمة اسمية و واحد دينار علاوة إصدار عن طريق تخصيصها لشركة بيت التمويل الكويتي، وقد تم تسجيل زيادة رأسمال الشركة بوزارة الصناعة والتجارة لدى دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠٠٨ ليصبح رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٣٠ مليون دينار.
- قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٩ نيسان ٢٠٠٨ زيادة رأس مال الشركة من ٣٠ مليون دينار ليصبح ٤٠ مليون دينار كرأس مال مصرح ومكتتب به ومدفوع، وذلك بطرح ١٠ ملايين سهم وتخصيصها لشركة بيت التمويل الكويتي بسعر دينار واحد قيمة اسمية للسهم الواحد، و دينار ومائة وأربعون فلساً كعلاوة إصدار. وقد حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية على هذه الزيادة بتاريخ ١٤ أيار ٢٠٠٨، وموافقة وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١ حزيران ٢٠٠٨.

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

- ١- بيان الالتزام
- تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تمت الموافقة على البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩.
- قامت الشركة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض البيانات المالية" بصورة مبكرة عند إعداد هذه البيانات المالية علماً بأن هذه التعديلات قد صدرت في أيلول ٢٠٠٧ وتصبح واجبة التطبيق على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩.
- ونتيجة لقيام الشركة بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات أدى ذلك إلى حدوث تأثير جوهري على هذه البيانات المالية وفيما يلي ملخص لأهم التغييرات الحاصلة:

المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) قبل التعديل	المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) المعدل
	تضمن تغيير العناوين التالية:
- بيان الميزانية العامة - بيان التدفق النقدي - لم يتطلب إصدار بيان مستقل للمركز المالي في حال تم إعادة تصنيف أو إعادة تعديل أو تغيير في السياسات المحاسبية. - تطلب المعيار السابق إعداد بيان الدخل والذي يتضمن بنود الإيرادات والمصاريف وقد سمي المعيار ببيان التغييرات في حقوق الملكية الذي يتضمن الربح أو الخسارة وبنود الإيرادات والمصاريف الأخرى وأثر التغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء بـ "بيان الإيرادات والمصاريف المعترف بها". - لم يتضمن هذا المتطلب. - لم يتضمن هذا المتطلب. - لم يتضمن هذا المتطلب. - سمح بالافصاح عن مبلغ التوزيعات المعترف بها كتوزيعات على أصحاب حقوق الملكية وحصة السهم من الربح إما في بيان الدخل أو بيان التغييرات في حقوق الملكية أو الإيضاحات.	- بيان المركز المالي - بيان التدفقات النقدية - في حال إعادة تعديل أو إعادة تصنيف أرقام المقارنة أو تغيير في السياسات المحاسبية يتوجب إعداد بيان المركز المالي كما في بداية الفقرة المقارنة وذلك لعرض بيان المركز المالي قبل التعديل أو إعادة التصنيف. - يتطلب عرض التغييرات في حقوق الملكية الناشئة من المعاملات مع المالكين على مقدار حصصهم بشكل منفصل عن التغييرات الأخرى في حقوق الملكية أي لا يجوز عرض بنود الدخل الشامل في بيان التغييرات في حقوق الملكية. - يتطلب المعيار عرض بنود الدخل والمصاريف في بيان واحد سماه بيان الدخل الشامل أو من خلال بيانين هما: بيان الدخل وبيان الشامل بشكل منفصل عن التغييرات في حقوق الملكية. - يتطلب عرض بنود الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل وعرض إجمالي الدخل الشامل في البيانات المالية. - يتطلب الإفصاح عن ضريبة الدخل المتعلقة بكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر. كما يتطلب الإفصاح عن التعديلات الناتجة عن إعادة تصنيف بنود الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة للفترة الحالية والتي قد تم الاعتراف بها في الفترة السابقة ضمن الدخل الشامل الآخر. - يتطلب عرض التوزيعات المعترف بها كمبالغ موزعة على المالكين وحصة السهم من الربح إما في بيان التغييرات في حقوق الملكية أو الإيضاحات ولا يسمح بعرض هذه الإفصاحات في بيان الدخل الشامل.

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 الاعتراف 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 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 لإعمارها 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.

أ- الأدوات المالية

- تشمل الأدوات المالية المدينون والذمم المدينة الأخرى، النقد وما في حكمه، القروض والبنوك الدائنة والدائنون والذمم الدائنة الأخرى.
- يتم تسجيل الأدوات المالية عند إقتنائها أو نشونها بقيمتها مضافاً إليها كافة تكاليف المعاملات المرتبطة بها، ويتم قياسها لاحقاً كما يلي:
- النقد وما في حكمه يشمل الأرصدة النقدية وودائع الطلب.
- تظهر الأدوات المالية الأخرى كالمدينون والذمم المدينة الأخرى، القروض والبنوك الدائنة، الدائنون والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ استردادها باستخدام طريقة الفائدة الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

ب- الموجودات الثابتة

- الاعتراف والقياس

تظهر بنود الموجودات الثابتة بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة باستثناء الأراضي فتظهر بالكلفة.

- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات الثابتة.
- تسجل تكاليف الاقتراض المرتبطة باقتناء أو إنشاء الأصل المؤهل في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الموجودات الثابتة فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد بنود من الموجودات الثابتة بمقارنة المقبوضات من الاستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود و تسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند " إيرادات أخرى " في بيان الدخل الشامل.
- **التكاليف اللاحقة**
- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الموجودات الثابتة ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الموجودات الثابتة في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.
- **الاستهلاك**
- يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في بيان الدخل الشامل 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 الاستهلاك
العقارات	٢ ٪
أثاث ومفروشات	١٥ ٪
السيارات	١٥ ٪
أجهزة مكتبية وحاسوب وبرامج	١٥ ٪
تحسينات مأجور وديكورات	١٥ ٪

- **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.
- يحسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ استردادها 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 بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ استردادها في بيان الدخل الشامل.
- **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 الشامل.

- د- **استثمارات في شركات حليفة**
الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس الشركة فيها تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية والتي تملك الشركة فيها نسبة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت، ويسجل الاستثمار في الشركة الحليفة عند إعداد البيانات المالية للشركة بطريقة حقوق الملكية.
- هـ- **الاستثمارات العقارية**
يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالتكلفة، و يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول البيانات المالية.
- و- **الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع**
يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة المتوقعة استردادها بشكل أساسي من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر كموجودات محتفظ بها برسم البيع.
- ز- **الاعتراف بالإيرادات**
يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحاً منها الخصومات ويتم 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، وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، وإحتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع و يمكن قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.
- ح- **المعاملات بالعملة الأجنبية**
يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.
- ط- **القيمة العادلة**
تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد إلزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبنفس شروط التعامل مع الغير.
- ي- **التقاص**
يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.
- ك- **المخصصات**
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة إلزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- ل- **مصاريف التمويل**
تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الإقراض. يتم الاعتراف بكل تكاليف الإقراض في بيان الدخل الشامل باستخدام طريقة الفائدة الفعالة وتظهر أرباح وخسائر العملة الأجنبية بالصافي في بيان الدخل الشامل.

م- ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببندود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بندود الدخل الشامل الآخر ضمن بيان الدخل الشامل.
- 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 الاعتراف بالضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة بيان المركز المالي وذلك نتيجة الفروقات المؤجلة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها على الفروقات المؤجلة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية.
- يتم التقاوس بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاوس بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤجلة.
- يتم مراجعة الموجودات 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 (١٥/أ).
- * تخضع الدخول من المشاريع الإسكانية لضريبة دخل بنسبة ١,٢٪ من أسعار البيع حسب الاتفاقية الموقعة مع 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.

ن- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة

فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات التي جرت على المعايير والتفسيرات والتي تشمل تلك المعايير المطبقة في البيانات المالية والتي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٠٨ أو طبقت بصورة مبكرة وتلك المعايير التي لم تصبح سارية المفعول بعد ولم تطبق في إعداد البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨:

- ١- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة المطبقة في البيانات المالية:
- 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 باستلام البضاعة أو الخدمات مقابل الدفع على أساس الأسهم كمقابل بإصدار أدوات حقوق الملكية بغض النظر عن طريقة الحصول على تلك الأدوات. لم يكن لهذا التفسير أثر على هذه البيانات المالية.
- التفسير رقم (١٢) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "ترتيبات حقوق الامتياز للخدمات":
يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول مسائل محددة تتعلق بالاعتراف والقياس والتي تنشأ عند المحاسبة عن ترتيبات حقوق الامتياز. وسيصبح هذا التفسير واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٨ ولم يكن لهذا التفسير أثر على هذه البيانات المالية.

- التفسير رقم (١٤) 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) أصبح واجب التطبيق بأثر رجعي على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٨ ولم يكن لهذا التطبيق تأثير جوهري على هذه البيانات المالية.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض البيانات المالية" (٢٠٠٧):

يقدم هذا المعيار مفهوم إجمالي الدخل الشامل والذي يمثل التغيرات في حقوق الملكية خلال الفترة غير تلك التغيرات الناتجة عن المعاملات مع المالكين كحصول ملكية، ويمكن عرض إجمالي الدخل الشامل إما من خلال بيان واحد "بيان الدخل الشامل" والذي يضم كل من بيان الدخل الشامل وجميع التغيرات في حقوق الملكية غير تغيرات حصص المالكين أو من خلال بيان الدخل الشامل وبيان منفصل للدخل الشامل.

إن المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) المعدل سيصبح واجب التطبيق على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ وقد إختارت الشركة التطبيق المبكر لهذا المعيار وقد كان لهذا التطبيق تأثير جوهري على عرض البيانات المالية وقد تم الإفصاح عن هذا التأثير في الإفصاح رقم (٢) حول البيانات المالية.

- التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٣٩) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات" والصادرة بتاريخ ١٣ تشرين الأول ٢٠٠٨.

لقد سمحت هذه التعديلات بإعادة تصنيف بعض الموجودات المالية غير المشتقات من فئتي الموجودات المالية للمتاجرة بما في ذلك الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل وفئة الموجودات المالية المتوفرة للبيع إلى فئة القروض والمدينون والسلف ضمن ظروف محددة وشريطه ما يلي:

- أن ينطبق تعريف القروض والمدينون والسلف على الموجودات المالية المراد إعادة تصنيفها.
- أن لا تكون الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل مصنفة أصلاً عند اقتنائها ضمن هذه الفئة.
- أن يتم النقل وإعادة التصنيف بالقيمة العادلة بتاريخ إعادة التصنيف والتي تصبح الكلفة الجديدة لها ولا يجوز إعادة عكس المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل كمكاسب أو خسائر.
- تعتبر هذه التعديلات سارية المفعول اعتباراً من الأول من تموز ٢٠٠٨ ولا يجوز تطبيقها بأثر رجعي.
- لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية.

- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة غير المطبقة بعد

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨) "القطاعات التشغيلية":

يمهد هذا المعيار حول منهج الإدارة في التقرير القطاعي. إن هذا المعيار سيصبح واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ مما سيتطلب الإفصاح عن معلومات القطاعات اعتماداً على التقارير الداخلية والتي يتم مراجعتها دورياً من مسؤول إتخاذ القرارات التشغيلية في الشركة وذلك من أجل تقييم أداء كل قطاع وتقسيم الموارد بين القطاعات.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) المعدل "تكاليف الإقراض":

يلغي هذا المعيار المعدل خيار الإعتراض 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 للعام ٢٠٠٩ وسيضمن تعديل في السياسة المحاسبية للشركة. ستقوم الشركة وفقاً للقيود الانتقالية 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 (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 بخفض أو مجاناً. إن التفسير رقم (١٣)

سيصبح واجب التطبيق على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ ولا يتوقع أن يكون لذلك أثر على هذه البيانات المالية.

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) "الأدوات المالية: العرض" والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض البيانات المالية"

يتعلق هذا التعديل بالأدوات المالية آجلة البيع والإلتزامات الناشئة عن التصفية وهي أدوات آجلة البيع تفرض على المنشأة عند التصفية فقط التزام لتسليم طرف آخر حصة كنسبة من صافي موجودات المنشأة وتصنف هذه الأدوات ضمن حقوق الملكية إذا انطبقت شروط محددة.

ستصبح هذه التعديلات واجبة التطبيق على البيانات المالية للسنة المالية ٢٠٠٩ وبأثر رجعي ولا يتوقع أن يكون لها تأثير على البيانات المالية.

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "اندماج الأعمال" (٢٠٠٨):

يحدد هذا المعيار التغيرات التالية والتي قد تتعلق بعمليات الشركة:

- توسيع مفهوم الأعمال ليشمل أشكال أكثر من الإستحواذات تعالج كاندماج أعمال.
- قياس مفهوم الاحتمالية بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات اللاحقة فيها كإرباح أو خسائر.
- قياس الحصص القائمة في الشركات المستثمر بها بالقيمة العادلة وأي مكاسب أو خسائر ناتجة عن ذلك سيعترف بها ضمن الأرباح والخسائر.
- حصص الأقلية التي لا تملك السيطرة على الشركة المستثمر بها سيتم قياسها إما بالقيمة العادلة أو بنسبة حصتها من الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد للشركة المستثمر بها على أساس كل عملية على حدة.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) سيصبح واجب التطبيق للبيانات المالية للشركة للعام ٢٠١٠ ولذلك لن يكون لذلك أي تأثير على الفترات السابقة المعروضة في البيانات المالية للشركة للعام ٢٠١٠.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) المعدل "البيانات المالية المنفصلة" (٢٠٠٨):

يتطلب هذا المعيار المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية الشركة في الشركة التابعة مع وجود سيطرة والإعتراف بها كمعاملة حقوق ملكية. عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة فإن أي حصة متبقية في الشركة التابعة سيتم قياسها بالقيمة العادلة والإعتراف بالمكاسب والخسائر في بيان الدخل الشامل. ستصبح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) واجبة التطبيق على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠١٠ ولا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية.

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس الأسهم"

يقدم هذا التعديل مفاهيم شروط عدم تحفيز الموظفين على الأداء والذي يتطلب التعديلات أن يتم عكس تلك الشروط في القيمة العادلة بتاريخ المنحة ويقدم المعالجة المحاسبية لشروط عدم التحفيز على الأداء والإلغاءات.

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) ستصبح واجبة التطبيق على البيانات المالية للعام ٢٠٠٩ وبأثر رجعي هذا ولا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية.

- التفسير رقم (١٥) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "اتفاقيات إنشاءات العقارات" والصادرة بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٨:

يحدد هذا التفسير محاسبة الإيرادات والمصاريف المرتبطة بالمنشآت التي تقوم بإنشاء العقارات مباشرة أو من خلال عقود من الباطن ويحدد هذا التفسير مسألتين:

- تحديد فيما إذا كانت اتفاقيات إنشاء العقار تقع ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم (١١) "عقود المقاولات أو المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨) "الإيرادات".

- متى يجب الاعتراف بالإيراد من إنشاء العقارات.

يصبح هذا التفسير واجب التطبيق اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩.

- التفسير رقم (١٦) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "التحوطات على صافي الإستثمار في العمليات الأجنبية" والصادرة بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٨:

يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول التحوط إزاء صافي الإستثمار بما في ذلك:

- أي مخاطر العملة الأجنبية التي تؤهل لمحاسبة التحوط وما هو المبلغ المحدد لذلك؟
- أين يمكن الاحتفاظ بأداة التحوط خلال المجموعة؟
- ما هو المبلغ الواجب أخذه للربح أو الخسارة عندما يتم إستبعاد نشاط أجنبي متحوط عنه.
- يصبح هذا التفسير واجب التطبيق للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد الأول من تشرين الأول ٢٠٠٨.
- التفسير رقم (١٧) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية " توزيعات موجودات غير نقدية للمالكين " والصادرة بتاريخ ٢٧ تشرين الثاني ٢٠٠٨:
- يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول المعالجة المحاسبية الملائمة عندما تقوم المنشأة بتوزيع موجودات غير النقد كتوزيعات أرباح لمالكيها. المسائل المحددة في هذا التفسير هي:
- متى يجب على المنشأة الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام؟
- كيف يجب على المنشأة قياس الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح؟
- متى تقوم المنشأة بتسوية التزامات توزيعات الأرباح وكيف يجب المحاسبة عن أي فروق بين القيمة المدرجة للموجودات الموزعة والقيمة المدرجة للتوزيعات المستحقة؟
- يطبق هذا التفسير بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد الأول من تموز ٢٠٠٩.
- التفسير رقم (١٨) والصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية " الموجودات المحولة من العملاء "
- يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول كيفية تحديد التزامات المنشأة لقاء تقديمها واحد أو أكثر من الخدمات المحددة مقابل إستلامها موجودات محولة من العملاء مقابل تلك الخدمات وكذلك حول كيفية الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بذلك كما يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول كيفية المحاسبة عن الحوالات النقدية من العملاء.
- ينطبق هذا التفسير بشكل محدد للمنشآت في قطاع الخدمات والتي تعد بياناتها المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- يطبق هذا التفسير بأثر رجعي اعتباراً من أو بعد الأول من تموز ٢٠٠٩. ويسمح بتطبيق هذا التفسير بصورة مبكرة.
- التحسينات الكاملة على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في أيار ٢٠٠٨ والتي تصبح واجبة التطبيق في معظمها اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩.

(٤) إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية.

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- مخاطر العملات
- مخاطر نسبة الفائدة
- 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 حدا 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 ولأن الشركة ليس لديها معاملات بعملات غير الدينار الأردني فإنها لا تتعرض لمخاطر العملات.

إن الفائدة على الإقتراض 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 الإقتراض 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 المساهمين.

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.

نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٧,٩٢٣,٩٧٨	٦,٩٥٣,٦٨٧	مجموع المديونية
(٥,٥٧١,٠١٥)	(١٨,٩٩١,٢٨٩)	(ينزل) النقد وما في حكمه
٢,٣٥٢,٩٦٣	(١٢,٠٣٧,٦٠٢)	صافي المديونية
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٧٤,٤٣٠,٣٢٩	مجموع حقوق المساهمين
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٧٤,٤٣٠,٣٢٩	رأس المال المعدل
٠,٠٧٢	-	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

(٥) النقد وما في حكمه

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٣٠٠	٤٥٠	نقد في الصندوق
-	٤٢٤,٩١٠	نقد لدى البنوك حسابات جارية
٥٢	٣٢٧,٨١٩	نقد لدى البنوك حسابات توفير
٥,٥٧٠,٦٦٣	١٨,١٨٧,٨٢٠	نقد لدى البنوك ودائع لاجل
-	٥٠,٢٩٠	نقد لدى البنوك جاري لاشعار
٥,٥٧١,٠١٥	١٨,٩٩١,٢٨٩	

تتراوح نسبة الفائدة على حسابات التوفير والودائع لأجل ما بين ٦ ٪ إلى ٦,٨ ٪ سنوياً .

(٦) ذمم عقود تأجير تمويلي

وتمثل أرصدة عقود التأجير التمويلي والموقعة مع الشركات الحليفة في شهر أيلول ٢٠٠٨، حيث قامت الشركة بتأجير اراضي لشركاتها الحليفة لاقامة مشاريع عليها. وتبلغ أرصدة هذه العقود كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ كما يلي:

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٨		
دينار		
١,٥٤٣,٢٠٠	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	
٢,٠١٢,٢٤٨	شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري	
١,٣٥١,٨٤٠	شركة الاطلاة للاستثمار والتطوير العقاري	
٥,١٤١,٦٢٦	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	
٦,٠٣٧,٩٧٩	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	
١٦,٠٨٦,٨٩٣		

(٧) شقق للمتاجرة

وتمثل كلفة الأرض المتعلقة بالشقق الجاهزة غير المباعة من مشروع تلاع العلي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨، حيث تم إقامة مشروع مشترك على أرض تلاع العلي مع شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٠٦، حيث تقوم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتقديم الأرض، وتقوم شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين بتحمل كافة نفقات إقامة مشروع عمارة سكنية بقصد البيع، على أن يحتسب ما قيمته ٢٨ ٪ من صافي أرباح المشروع لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بعد تنزيل كافة المصاريف المصروفة على المشروع وثمان قطعة الأرض، وعلى أن تقوم شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين بدفع قيمة الأرض والبالغة ٤٣٧,٠٠٠ دينار إلى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بعد بيع المشروع كاملاً وقبض بدل البيع بالكامل.

(٨) أراضي للمتاجرة

يمثل هذا البند كلفة الأراضي المملوكة والتي تنوي الشركة بيعها في المستقبل القريب وفيما يلي الحركة الحاصلة عليها خلال السنة:

٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
١٨,٠٢٢,٢٦٢	١٨,٠٢٢,٢٦٢	كلفة أراضي في بداية السنة
١٦,٤٨٨,٢٤٨	-	إضافات خلال السنة
(٢٣١,٠٧٤)	(١٧,١٣٩,٤١٠)	أراضي مبيعة خلال السنة
-	(٨٨٢,٨٥٢)	أراضي محولة إلى استثمارات عقارية
١٨,٠٢٢,٢٦٢	-	الرصيد في نهاية السنة

قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ تشرين أول ٢٠٠٨ باجتماعه رقم (٢٠٠٨/١) إعادة تصنيف أراضي الشركة بحيث تكون جميع أراضي الشركة استثمارات عقارية وذلك لعدم وجود نية للمتاجرة بها في المستقبل القريب.

(٩) المطلوب من أطراف ذات علاقة

٣١ كانون الأول	طبيعة العلاقة	
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	١٤٧,٤٩٠	مساهم شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين**
-	٧٨,٨٦٠	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٧٢,٨٥٦	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٢٩٩,٢٠٦	

* تمثل هذه الذمة المبلغ المطلوب من شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين عن حصة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المقدرة من إيرادات بيع شقق مشروع تلاع العلي وفقاً للاتفاقية الموقعة بين الطرفين بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٠٦.

(١٠) تأميمات نقدية محجوزة مقابل تسهيلات ائتمانية

وتمثل تأميمات نقدية لدى البنك الأردني الكويتي مقابل حصول الشركة على سقف تسهيلات ائتمانية بقيمة ٣,١٨٧,٥٠٠ دينار، وهذا الحساب مربوط سنوياً بسعر فائدة ٦,١٢٥ ٪.

(١١) أرصدة مدينة أخرى

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
١٥,٢١٥	٥,٦١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	٢٤٧,٤٨٤	إيرادات مستحقة
٣٥,٥١٥	٢١,٩٥٨	تأمينات مستردة
٩,٥١٩	٣٦,٠٢٦	أمانات ضريبة الدخل
٤٠٠	٧٢٥	ذمم موظفين
٣٧٤	١,٣٦٠	أخرى
٦١,٠٢٣	٣١٣,١٦٣	

(١٢) استثمارات في شركات حليفة

طريقة المحاسبة	نسبة التملك	٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
	%	دينار
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	٤٩	٢,٠٢٦,٥٩٤
شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	٤٩	١,٧٧٦,١٨١
شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري	٤٩	٢,٦٤٤,١٣٦
شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	٤٩	٧,٩٦٧,٠٢٩
شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	٤٩	٥,٩١٠,٦١٢
		٢٠,٣٢٤,٥٥٢

* تم تأسيس الشركات الحليفة أعلاه خلال شهر آب ٢٠٠٨ حيث تمتلك شركة الديرة ما نسبته ٤٩٪ وتتملك شركة بيت التمويل الكويتي ما نسبته ٥١٪ وقد تم اعتبار الاستثمار في هذه الشركات على انه استثمار في شركات حليفة وذلك لوجود تأثير هام لدى شركة الديرة على تلك الشركات.

تمثل الحركة على استثمارات في شركات حليفة خلال السنة ما يلي:

٢٠٠٨	
دينار	
-	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٧٨٦,٥١٩	المدفوع خلال السنة
(٤٦١,٩٦٧)	حصة الشركة من خسارة الشركات الحليفة
٢٠,٣٢٤,٥٥٢	الرصيد في نهاية السنة

١٣) استثمارات عقارية

قيمة الأرض في ٣١ كانون الأول		الحوض	رقم القطعة	المنطقة
٢٠٠٧	٢٠٠٨			
دينار	دينار			
١,٢٩٥,٩٣٧	١,٣١٠,١٨٧	أبو ركبة	٥	الفحيص
٨٣٥,٤٠٢	٨٣٥,٤٠٢	أبو ركبة	٥٥	الفحيص
٨٥١,٠٦٧	٨٥١,٠٦٦	أبو ركبة	٥٦	الفحيص
٥١٧,٥٥٢	٥١٧,٥٥٢	أم شومرة	٢٠٠	دابوق
١٠٢,١٦٤	١٠٢,١٦٤	أبو نخلة	٤٧	المشقر
٢,٧٢٥,٤٣٨	٢,٧٢٥,٤٣٨	أم العظام	٢٣٢	القسطل
٢,٥٨٩,٤٣٠	٢,٥٨٩,٤٣٠	أم العظام	٢٣٣	القسطل
١,٠٣٢,٥٤٦	١,٠٣٢,٥٤٥	البقيع الغربي	٦٤ + ٤	ماحص
٢,١٤٤,٤٤٢	٢,١٤٤,٤٤٢	الماسوم	٢	بني كنانة
١٧٦,٧٩٦	١٧٦,٧٩٦	عصفور	٥	جرش/ مقبلة
٥٠٩,٠٨٦	٥٠٩,٠٨٦	أبو البحيش	٢٥ + ٢٦	جرش/ جبا
٣٠٤,٢٧١	٣٠٤,٢٧١	شويمية	٧٣ + ٧٢ + ٧٠	جرش
٤٨٥,١٩٠	٤٨٥,١٩٠	المقناة	٢٤	الزرقاء
-	١,٤٤٦,٥٦٠	أبو ركبة	٣٦	دابوق
-	٢٩٥,٤٦٦	أم رجم	٢٧٥	أبو نصير
-	١٨٠,٤٢٨	الموارس	٩٠٤-٩٣٦	القسطل
-	٢٨,٠٠٠	القنوة	١٥٥	زبارة
-	٦٦,٧٣٥	العنفدان الشرقي	٨٩٣	الكتيفة
-	٨٤,٨٦٥	حرتا	٣٠	السلط/ ميسرة
-	٢٦,٣٥٥	الشريفية	٢٠٢	المفرق/ بلعما
-	٩٥,٨٩٥	الخالدية	٢+٢	المفرق/ مزرعة القاضي
-	١٠٥,١٠٨	فعيفع	٢٦٥	الرصيفة/ الماضونة
١٣,٥٦٩,٣٢١	١٥,٩١٢,٩٨١			

- بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أعلاه ٢٧,٦٢٢,٧٥٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وفقا لتقدير خبير عقاري بتاريخ ١٧ كانون الثاني ٢٠٠٩ (مقابل ٢٤,١٤٤,٢٨٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧).
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة كلفتها ٩,٨٠٣,٢٢٧ دينار ولدى الشركة مقابلها وكالات غير قابلة للعزل، إضافة إلى إقرارات خطية من أعضاء مجلس الإدارة بأن ملكية هذه الأراضي تعود للشركة.

(١٤) موجودات مالية متوفرة للبيع

٣١ كانون الأول

٢٠٠٧		٢٠٠٨		
عدد	القيمة	عدد	القيمة	
الأسهم	العادلة	الأسهم	العادلة	
دينار	دينار	دينار	دينار	
-	-	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	شركة عمون الدولية للاستثمار
-	-	٥٤٧,٥٠٥	٥٤٥,٠٠٠	شركة أمواج العقارية
-	-	٨٨,٤٠٥	١٠١,٢٠٠	الشركة العقارية الأردنية للتنمية
-	-	٢٨,٨٩١	١٠٣,٤٥٠	شركة مصانع الكابلات المتحدة
-	-	٤٨١,٩٦١	١٥٩,٠٠٠	شركة الكهرباء الأردنية
-	-	٤٦٣,٢٢٦	٩٦٦,٨٦	شركة الاتصالات الأردنية
-	-	١٣٥,٦٢٨	٣٦٢,٧٣	شركة دار الدواء للتنمية والاستثمار
-	-	٥٧,٥٨٥	٢٣,٠٠٠	بنك القاهرة عمان
-	-	٢١,٠٧٢	١٠٣,٤٥٠	شركة الكابلات الأردنية الحديثة
-	-	١٦,٩٤١	١٦٤,٢٠	شركة العمدة للاستثمار والتنمية
-	-	١٣١,٨٦٣	٥٦٣,٠٠	بنك الإنماء الصناعي
-	-	١٦٩,٠٠٢	٢٣,٠٠٠	شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
-	-	٨٥,٨٥١	١٠٠,٠٠٠	شركة فلسطين للتنمية والاستثمار
-	-	٢,٥٢٧,٩٣٠		

إن الحركة على الموجودات المالية المتوفرة للبيع خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	٣,٩٠٢,٣٨٩	الإضافات خلال السنة
-	(١,٠٠٩,٥٥٨)	الاستبعاد خلال السنة
-	٢,٨٩٢,٨٣١	
-	(٢٥١,١٥٣)	تدني القيمة العادلة
-	(١١٣,٧٤٨)	التغير المتراكم في القيمة العادلة
-	٢,٥٢٧,٩٣٠	الرصيد في نهاية السنة

إن الحركة الحاصلة على التغير المتراكم في القيمة العادلة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	(١١٣,٧٤٨)	التغير خلال السنة
-	(١١٣,٧٤٨)	الرصيد في نهاية السنة

(١٥) موجودات ثابتة بالصافي

المجموع	دينار	تأمينات ماجور وديكرات	أجهزة مكتبية وحاسوب وبرامج	سيارات	اثاث ومفروشات	أراضي وعقارات
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧						
الركلفة						
الرصيد كما في الأول من كانون الثاني ٢٠٠٧	٤٦٧,٩٦٨	-	٥,٧١٦	١٥,٥٠٧	٨,٣٤٨	٤٣٨,٣٩٧
إضافات	٤٩,٤٣٩	٣٥,٨٣٣	٥,٥٢٣	-	٨,٠٨٣	-
إستبعادات	(٣١٥)	-	(٢٠)	-	-	(٢٩٥)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٥١٧,٠٩٢	٣٥,٨٣٣	١١,٣١٩	١٥,٥٠٧	١٦,٤٣١	٤٣٨,١٠٢
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في الأول من كانون الثاني ٢٠٠٧	١٠,٩١٨	-	٤٦٤	١,٠٥١	٦٧٧	٨,٧٢٦
إستهلاك السنة	١٣,٥٢٨	-	١,٠٩٧	٢,٣٢٦	١,٣٤٧	٨,٧٦٦
إستبعادات	(٤)	-	(٤)	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٢٤,٤٤٢	-	٥,٥٤١	٣,٣٧٧	٢,٠٢٤	١٧,٤٩٢
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٤٩٢,٦٥٠	٣٥,٨٣٣	٩,٦٧٠	١٢,١٣٠	١٤,٤٠٧	٤٢٠,٦١٠
٣١ كانون الأول ٢٠٠٨						
الركلفة						
الرصيد كما في الأول من كانون الثاني ٢٠٠٨	٥١٧,٠٩٢	٣٥,٨٣٣	١١,٣١٩	١٥,٥٠٧	١٦,٤٣١	٤٣٨,١٠٢
إضافات	٥٨,٢٥٨	٢٩,٩١٧	٧,٠٢٥	-	١٠,٦٣٤	١٠,٦٨٢
إستبعادات	(٦,٤٤٦)	-	(٧٨٩)	-	(٦,٤٦٨)	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٥٦٧,٩٠٤	٦٥,٧٥٠	١٧,٢٦٦	١٥,٥٠٧	٢٠,٥٩٧	٤٤٨,٧٨٤
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في الأول من كانون الثاني ٢٠٠٨	٢٤,٤٤٢	-	١,٥٤٩	٣,٣٧٧	٢,٠٢٤	١٧,٤٩٢
إستهلاك السنة	١٩,٣٢١	١,٩٦٩	٢,٣٤١	٢,٣٣٢	٣,٨٥٤	٨,٨٢٥
إستبعادات	(٢,٤٧٥)	-	(٣٠٣)	-	(٢,١٧٢)	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٤١,١٨٨	١,٩٦٩	٣,٤٨٧	٥,٧٠٩	٣,٧٠٦	٢٦,٣١٧
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٥٢٦,٧١٦	٦٣,٧٨١	١٣,٧٧٩	٩,٧٩٨	١٦,٨٩١	٤٢٢,٤٦٧

(١٦) موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع

تمثل استثمار الشركة في شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري ذ.م.م بنسبة ١٠٠٪ من رأسمالها والبالغ ٣٥,٠٠٠ دينار في ٢ كانون الاول ٢٠٠٨. حيث قرر مجلس ادارة الشركة باجتماعه رقم ٨/ ٢٠٠٩ بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ التوصية الى الهيئة العامة غير العادية للمساهمين بالموافقة على دمج شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، وبحيث تكون شركة الديرة هي الشركة الدامجة على ان تعتمد القيمة الدفترية لموجودات الشركة في عملية الاندماج.

(١٧) بنوك دائنة

٣١ كانون الأول		نسبة الفائدة	
٢٠٠٧	٢٠٠٨		
دينار	دينار	%	
-	٧,٦٥٩	-	البنك الأردني الكويتي جاري
٧٠٧,٣٦٥	٢٦٦	٩,٢٥	بنك الإتحاد تسهيلات
-	٢,٦٤٥	٩,٢٥	بنك الإتحاد جاري مدين
٧٠٧,٣٦٥	١٠,٥٧٠		

(١٨) المطلوب لأطراف ذات علاقة

٣١ كانون الأول		طبيعة العلاقة	
٢٠٠٧	٢٠٠٨		
دينار	دينار		
-	١٨٩,٨٨٨	مساهم	شركة بيت التمويل الكويتي
-	٩٥,١٢١	شركة حليفة	شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري
-	١٠,٩٨٠	شركة حليفة	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٥٠٦,٩٠٨	شركة حليفة	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٨٠٢,٨٩٧		

(١٩) قروض بنكية

تستحق لأكثر من عام كما في		تستحق خلال عام كما في		الفائدة	البيان
٣١ كانون الأول	٢٠٠٨	٣١ كانون الأول	٢٠٠٧		
دينار	دينار	دينار	دينار	%	
٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥	قرض البنك الأردني الكويتي
٦٨٧,٥٠٠	٣٨٩,٥٨٣	٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	٥,٥	فوائد قرض البنك الأردني الكويتي
٧٥٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	-	٧,٥	قرض بنك الإسكان
-	-	١,٢٠٠,٠٠٠	-	مراوحة	قرض التأجير التمويلي
٣,٩٣٧,٥٠٠	١,٨٨٩,٥٨٣	٢,٩٧٥,٠٠٠	١,٢٧٥,٠٠٠		

- تم التوقيع مع البنك الأردني الكويتي في ٤ حزيران ٢٠٠٦ 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 ومتتالية ويستحق القسط الأول منها في ٣٠ تشرين

الثاني ٢٠٠٦ والقسط الأخير بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١١، بضمانة ودیعة مربوطة لغاية ٦ تموز ٢٠٠٩ بفائدة ٦,١٢٥ ٪ سنوياً وذلك لتمويل شراء قطعة أرض رقم ٣١ حوض ١١ المنشأ أراضي صويلح.

- 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 ٢٠٠٧، على أن يسدد على ١٦ قسط بقيمة (١٢٥,٠٠٠) دينار أردني لكل ٣ أشهر، يكون تاريخ استحقاق القسط الأول في ١ أيلول ٢٠٠٧ والقسط الأخير في ١ حزيران ٢٠١٠. وقد تم تسديد القرض بالكامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ وفك رهن قطعة الأرض.

- وقعت الشركة عقد تأجير تمويلي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ بقيمة إجمالية قدرها ٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار، يتم بموجبه بيع أرض دابوق بمبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار وإعادة استئجارها بالإضافة الى المياني والمنشآت التي ستقام عليها بتمويل من الشركة المتخصصة بحيث تنتقل الملكية بعد الانتهاء من إنشاء المياني الى الشركة، هذا وقد تم بتاريخ ٢٠ تموز ٢٠٠٨ الاتفاق مع الشركة المتخصصة على إلغاء العقد على أن تقوم الشركة بدفع مبلغ ١,٣٩٨,٦٨٠ دينار مقابل نقل ملكية الأرض للشركة شاملة أعباء المراجعة من بداية العقد حتى ذلك التاريخ، وفيما يلي ملخص العقد:

قيمة العقد الإجمالية	٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار
إجمالي أقساط الإيجار	٤,٦٠٠,٠٠٠ دينار
المراجعة المحتسبة على أقساط الإيجار	٦٨٠,٠٠٠ دينار

طريقة الدفع
قسطين متساويين بحيث يكون القسط الأول بتاريخ الأول من آب ٢٠٠٩ والقسط الثاني بتاريخ الأول من كانون الثاني ٢٠١٠.

(٢٠) أرصدة دائنة أخرى

٣١ كانون الأول	
٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨
دينار	دينار
١٢,٥٦٠	-
-	٦١,٦٦٦
٢,٥٤٥	٢٩,٠٥٠
-	١,٤٠٣
-	٦,٨٠٧
١٩٣,٣٤٥	-
٩٤,١٦٦	-
-	١٩١
٣٠٢,٦١٦	٩٩,١١٧

شيكات مؤجلة الدفع
مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
مصاريف مستحقة الدفع
مخصص مكافأة نهاية الخدمة
أمانات ضريبة الدخل
أرباح غير مكتسبة
بدل إيجار مستحق
أمانات صندوق الغرامات

(٢١) مخصصات ضريبة الدخل ورسوم حكومية

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	٣٣٥,٧١١	مخصص ضريبة دخل
٥٠١	١٨٩,٢٣٥	رسوم دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٥٠١	١٨٩,٢٣٥	رسوم الإضافية للجامعات الأردنية
٤٩٥	١٦٢,٣٣٩	رسوم صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
١,٤٩٧	٨٧٦,٥٢٠	

(٢٢) مخصصات أخرى متنوعة

يمثل هذا البند المبالغ التي قامت الشركة باستدراكها لقاء أي التزامات قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تبعات الأزمة المالية العالمية وتأثر قطاع العقارات وسوق الأوراق المالية وأي أمور أخرى.

(٢٣) أرباح مقترح توزيعها

أوصى مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ للهيئة العامة للشركة بتوزيع ما نسبته ١٢,٥ ٪ من رأس المال كتوزيعات أرباح نقدية عن العام ٢٠٠٨ بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار.

(٢٤) الاحتياطات

أ. الاحتياطي 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. الاحتياطي الاختياري:

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

(٢٥) صافي الإيرادات

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٢٥١,٣٨٥	٢١,٠٦٦,٧٤٥	إيرادات بيع أراضي
-	١٩٤,٠٤٠	توزيع أرباح
-	٦٩٤,١٧٠	إيرادات مريحة عقود تأجير تمويلي
٢٥١,٣٨٥	٢١,٩٥٤,٩٥٥	

(٢٦) مصاريف إدارية وعمومية

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٥٥,٢١٢	٨٤,٢٧٥	رواتب وأجور وملحقاتها
٦,٨٧٦	١١,٣٦٩	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٢٧,٢٨٦	٤٢,٤٢٦	رسوم ورخص واشتراكات
١١,٤٠٠	٧٤,٦٠٠	رسوم تسجيل أسهم لدى هيئة الأوراق المالية
-	٣,٤٤٦	رسوم تنازل أراضي
١١,٦١٧	٦٧,١٨١	دعاية وإعلان
١٠,٤٦٧	٣٣,٣٢٤	الإيجارات
٢,٤٦٠	٥٠,٧٨٨	سفر وتنقلات ومواصلات
٣٦,٦٠٠	٤٤,٤٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
-	٣٦,٠٦٤	مصاريف معارض
٥,٢٢٠	١٣,٣٧٠	أتعاب مهنية و تدقيق
٥,٨٠٠	١٤,٨٧٠	أتعاب محاماة واستشارات قانونية
١٣,٩٢٠	٢٠,٧٦٠	مصاريف جدوى اقتصادية
٥,٠٠٠	١٢,١٨٠	استثمارات مالية
٣,١٠٦	٥,٤٦٥	بريد وهاتف وانترنت
٤,٦٧٣	٧,٨٦٠	قرطاسية ومطبوعات وكمبيوتر
٣,٥٤٨	١١,٤١٧	ضيافة وتنظيف
-	٧,٨٠٠	تبرعات
٩٥٢	٣,٧٤٠	كهرباء ومياه
٩٠٨	٢,٤٨٣	صيانة عامة
٢,١٠٢	٣,١٢٤	مصاريف سيارات
٤,٥٠٠	١,٦٩٠	مصاريف تقدير أراضي
-	١,٤٠٣	مخصص مكافأة نهاية خدمة
١١,٥٠٠	٦٠٠	مصاريف عمليات بيع أراضي
١٥,٣٩٣	-	مصاريف عطاءات مشاريع
-	٤٢٦	خسارة استبعاد موجودات ثابتة
٣,٩١٧	١٢,٨٥١	أخرى
٢٥٢,٤٥٧	٥٦٧,٩١٢	

(٢٧) مصاريف مالية

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٢٤,٣٣٧	٢٤,٩٣٩	عمليات ومصاريف بنكية
١٨٥,٧٥٢	٣٤٠,٨٧٣	فوائد بنكية
٩٤,١٦٦	١٠٤,٥١٤	فوائد إيجار تمويلي
٣٠٤,٢٥٥	٤٧٠,٣٢٦	

(٢٨) إيرادات أخرى

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
١٩٢,٠٧٨	٦٩٣,٦٣٢	ايرادات فوائد ودائع بنكية
-	٨١,١٥١	أرباح بيع موجودات مالية للمناجزة
-	٢٦,٠٨٠	فروقات عملة
١٩٢,٠٧٨	٨٠٠,٨٦٣	

(٢٩) الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة

إن تفاصيل الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي كما يلي :

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	١٤٧,٤٩٠	مدنيون (شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين)
-	٧٨,٨٦٠	مدنيون (شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري)
-	٧٢,٨٥٦	مدنيون (شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري)
-	١٨٩,٨٨٨	دائنون (شركة بيت التمويل الكويتي)
-	٩٥,١٢١	دائنون (شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري)
-	١٠,٩٨٠	دائنون (شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري)
-	٥٠٦,٩٠٨	دائنون (شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	١٩٤,٠٤٠	مبيعات - شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين
-	٦٩,٤٤٤	مبيعات - شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٦٠,٨٣٢	مبيعات - شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٩٠,٥٥٢	مبيعات - شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري
-	٢٧١,٧١٠	مبيعات - شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٢٠١,٦٣٢	مبيعات - شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

- بلغت رواتب ومنافع ومكافآت موظفي الإدارة خلال السنة ٩١,٦٤٩ دينار.

- بلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة ٦١,٦٦٦ دينار.

(٣٠) أحداث لاحقة

قرر مجلس إدارة الشركة باجتماعه رقم ٨ / ٢٠٠٩ بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ التوصية إلى الهيئة العامة غير العادية للمساهمين بالموافقة على دمج شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وبحيث تكون شركة الديرة هي الشركة الدامجة على أن تعتمد القيمة الدفترية لموجودات الشركة في عملية الاندماج.

أسعار العملات الأجنبية

إن أرصدة موجودات ومطلوبات الشركة هي بالدينار الأردني ولدى الشركة بعض الودائع بالدولار الأمريكي، وإن كافة معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ويقوم الأردن بربط الدينار بالدولار الأمريكي وعليه فإن سعر صرف الدينار مقابل الدولار هو ثابت نسبياً يتراوح ما بين (٠,٧٠٩) و (٠,٧١٠) ونتيجة لذلك فإن الشركة لا تتعرض بشكل مرتفع لمخاطر تقلبات أسعار العملات.

(٣٣) التزامات محتملة

٣١ كانون الأول	
٢٠٠٧	٢٠٠٨
دينار	دينار
—	١٠٩,٧٩٠
كفالات بنكية *	
* بلغت قيمة التأمينات المحتجزة لدى البنك مقابل الكفالات ٢١,٩٥٨ دينار.	

(٣٤) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧. تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتلائم مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية.

نتيجة لقيام الشركة بالإتفاق مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي على إلغاء عقد التأجير التمويلي وإعادة إستملاك أرض مشروع دابوق فقد تم إعادة تعديل أرقام المقارنة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ كما يلي :

دينار	
١,٢٠٠,٠٠٠	الزيادة في موجودات مستأجرة
٨٣٢,٤٥٤	النقص في أراضي للمتاجرة
١٩٣,٣٤٥	الزيادة في أرصدة دائنة أخرى أرباح غير مكتسبة من بيع الأرض
٩٤,١٦٦	الزيادة في أرصدة دائنة أخرى بدل إيجار مستحق (فوائد)
١٧٤,٢٠١	الزيادة في أرباح مدورة أرباح متحققة مكتسبة من بيع الأرض
٩٤,١٦٦	النقص في أرباح مدورة فوائد بدل إيجار