



شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

DEERA INVESTMENT & REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

SCM ANNUAL - DEIRA - 29/7/2008

الرقم : ٢٨٢/١/٤/٢
التاريخ : ٢٠٠٨/٧/٢٩

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين
ص.ب ٨٨٠٢ عمان
١١١٢١ الأردن

الموضوع : التقرير النصف سنوي المقارن لحسابات
الشركة للستة اشهر المنتهية في ٣٠/حزيران/٢٠٠٨

تحية واحتراماً،،،

اشارة لكتابكم رقم ٢٠٩٢/١/١٢ تاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠، نرفق لكم طيه التقرير النصف سنوي المقارن
لحسابات الشركة للستة اشهر المنتهية في ٣٠/حزيران/٢٠٠٨.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير العام

م.زهير الحلواني

هيئة الأوراق المالية الدائرة الإدارية الديوان ٢٩ تموز ٢٠٠٨ الرقم المتسلسل ٢٩٤٠٤ رقم الملف الجهة المختصة

(2)

البورصة
٢٩

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

الميزانية العامة المرحلية الموجزة

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (مدققة معدلة)	٣٠ حزيران ٢٠٠٨ (مراجعة غير مدققة)	الإيضاح	الموجودات الموجودة المتداولة
دينار	دينار		
٥,٥٧١,٠١٥	٢٦,٤٧٩,٦٦٢	٥	النقد وما في حكمه
١,٠٩٧,٠١٤	١,٠٠٠,٦٠٥	٦	أراضي للمتاجرة
-	١٩٧,٩٦٠	٧	مخزون
٦١,٠٢٣	٣٨٩,٩٠٢		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	١٠	فوائد قروض بنكية مؤجلة الدفع تستحق خلال عام
٧,٠٠٤,٠٥٢	٢٨,٣٤٣,١٢٩		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
١٧,٦٦٧,٤٧٩	١٧,٥٢٢,٤٦٢	٨	مشاريع تحت الإنجاز
١٣,٥٦٩,٣٢١	١٣,٥٦٩,٣٢١		استثمارات عقارية
-	٣٠٠,٠٠٠		استثمارات متاحة للبيع
١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٩	موجودات مستأجرة
٤٥٦,٨١٧	٤٦١,٤٢٦	١٠	موجودات ثابتة بالصافي
٣٥,٨٣٣	٥٢,٠٠٢		تحسينات ماجور
٦٨٧,٥٠٠	٥٥٠,٠٠٠		فوائد قروض بنكية مؤجلة الدفع تستحق لأكثر من عام
٤٠,٦٢١,٠٠٢	٦١,٩٩٨,٣٤٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٧٠٧,٣٦٥	١٨٦,١٠٦	١١	المطلوبات المتداولة
٢,٩٧٥,٠٠٠	٢,٤٧٥,٠٠٠	١٢	بنك دائن
٣٠٤,١١٣	٢٠٩,٢٧٧		قروض تستحق خلال عام
			أرصدة دائنة أخرى
٣,٩٨٦,٤٧٨	٢,٨٧٠,٣٨٣		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٩٣٧,٥٠٠	٢,٥٥٠,٠٠٠	١٢	قروض تستحق لأكثر من عام
٧,٩٢٣,٩٧٨	٥,٤٢٠,٣٨٣		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٢٨,٨٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣,٨٠٠,٠٠٠	١٦,٤٠٠,٠٠٠		علاوة إصدار
٥,٠٠٩	٥,٠٠٩		احتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧		احتياطي اختياري
(٨٣,١٤٢)	(٢,٢٠٩)		(خسائر متراكمة)
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٥٦,٥٧٧,٩٥٧		مجموع حقوق المساهمين
٤٠,٦٢١,٠٠٢	٦١,٩٩٨,٣٤٠		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٧) جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها.

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المرحلي الموجز

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران (مراجعة غير مدققة)		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	الايضاح
دينار	دينار	
-	١٣٧,٨٤٤	أرباح بيع الشقق من مشروع تلاع العلي
٥٠,٧٦٨	٢٣٠,٦٢٢	صافي ربح بيع الاراضي
٢٢,٧٢٥	٢٩٣,١١٤	إيرادات أخرى
(١١٦,٦٢٤)	(٢٩٤,٨٠٢)	١٣
(٢٤٥,٥٢٢)	(٢٧٧,٤٧٣)	١٤
(٦,٥٨٨)	(٨,٣٧٢)	١٥
		مصاريف إدارية وعمومية
		مصاريف مالية
		استهلاكات
(٢٩٥,٢٤١)	٨٠,٩٣٣	الربح (الخسارة) للفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٧) جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها.

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران (مراجعة غير مدققة)		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
(٢٩٥,٢٤١)	٨٠,٩٣٣	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: الربح (الخسارة) للفترة
٦,٥٨٨	٨,٣٧٢	التعديلات: استهلاكات
(٢٨٨,٦٥٣)	٨٩,٣٠٥	
١٤٢,٤٩٠	٩٦,٤٠٩	التغير في بنود رأس المال العامل
(٦,٦٦٨)	(٨٩,٨٣٩)	النقص في أراضي للمتاجرة
-	(٣٠٠,٠٠٠)	(الزيادة) في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٨,٤٧٦)	-	استثمارات متاحة للبيع
(٢,٦٧٧)	(٩٤,٨٣٦)	الزيادة (النقص) في دائنون
		(النقص) في أرصدة دائنة أخرى
(١٦٣,٩٨٤)	(٢٩٨,٩٦١)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(١,٣٤٦)	(١٢,٩٨١)	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية:
-	(١٦,١٦٩)	شراء موجودات ثابتة
(١٨٨,٠٥٣)	-	تحسينات مأجور
(٣٤,٢٨٤)	(٢٩١,٩٨٣)	شراء استثمارات عقارية
		مدفوعات لمشاريع تحت الانجاز
(٢٢٣,٦٨٣)	(٣٢١,١٣٣)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
(٨٨٧,٥٠٠)	(١,٨٨٧,٥٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
١٣٧,٥٠٠	١٣٧,٥٠٠	(تسديدات) مقبوضات من القروض
(٥٦١,٨١١)	(٥٢١,٢٥٩)	(تسديدات) فوائد قروض بنكية مؤجلة الدفع
٣,٣٠٠,٠٠٠	١١,٢٠٠,٠٠٠	(تسديدات) مقبوضات من بنوك دائنة
٣,٣٠٠,٠٠٠	١٢,٦٠٠,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
		الزيادة في علاوة الإصدار
٥,٢٨٨,١٨٩	٢١,٥٢٨,٧٤١	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤,٩٠٠,٥٢٢	٢٠,٩٠٨,٦٤٧	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٨٢٤	٥,٥٧١,٠١٥	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٤,٩٠١,٣٤٦	٢٦,٤٧٩,٦٦٢	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١٧) جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة وتقرأ معها.

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

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة

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 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 (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار / سهم، واعتمدت أرصدة الموجودات والمطلوبات الواردة في قرار التحويل كإرصدة 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 و مبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار كعلاوة إصدار وذلك حسب كتاب وزارة الصناعة و التجارة 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 ١,٢ مليون 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

أ- بيان الالتزام

- تم إعداد المعلومات المالية المرحلية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تمت الموافقة على المعلومات المالية المرحلية الموجزة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠٠٨ .

ب- أساس القياس

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية على أساس التكلفة التاريخية.

ج- العملة الرئيسية وعملة العرض

تظهر المعلومات المالية المرحلية 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 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 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 المطبقة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة هي نفس السياسات الواردة في البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

أ- 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 الإقتراس":

يلغي هذا المعيار المعدل خيار الاعتراف بتكاليف الإقتراس كمصاريف ويتطلب رسملة تكاليف الإقتراس المرتبطة بشكل مباشر باقتناء، إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. سيصبح هذا المعيار المعدل واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للسنة 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 الإقتراس عليها ابتداءً من أو بعد تاريخ سريان التطبيق.

- التفسير رقم (١١) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "المجموعة ومعاملات أسهم الخزينه" 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 (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) سيصبح واجب التطبيق بأثر 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 الإنتمان
- 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 حدة 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 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 الاقتراض 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 ٢٠٠٧ (مدققة) دينار	٣٠ حزيران ٢٠٠٨ (مراجعة غير مدققة) دينار	
٣٠٠	٣٠٠	نقد في الصندوق
٥,٥٧٠,٦٦٢	٢٣,٣٦٨,٧٥٧	نقد لدى البنوك - ودائع
٢	٣,١١٠,٥٥٤	نقد لدى البنوك - حسابات جارية
٥١	٥١	نقد لدى البنوك - حسابات توفير
<u>٥,٥٧١,٠١٥</u>	<u>٢٦,٤٧٩,٦٦٢</u>	

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

٦. أراضي للمتاجرة

قيمة الأرض في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (مدققة) دينار	قيمة الأرض في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ (مراجعة غير مدققة) دينار	رقم القطعة	المنطقة
٢٩٥,٤٦٦	٢٩٥,٤٦٦	٢٧٥	أبو نصير
٣٩٤,٥٩٢	٢٩٨,١٨٣	٩٠٤-٩٣٦	القسطل
٢٧,٩٩٩	٢٧,٩٩٩	١٥٥	موقع الزبارة
٦٦,٧٣٤	٦٦,٧٣٤	٨٩٣	الكتيفة
٨٤,٨٦٥	٨٤,٨٦٥	٣٠	السلط
٢٦,٣٥٥	٢٦,٣٥٥	٢٠٢	بلعما
٩٥,٨٩٥	٩٥,٨٩٥	٣-٢	المفرق
١٠٥,١٠٨	١٠٥,١٠٨	٢٦٥	الرصيفة
<u>١,٠٩٧,٠١٤</u>	<u>١,٠٠٠,٦٠٥</u>		

٧. مخزون

ويمثل كلفة الشقق الجاهزة غير المباعة من مشروع تلاع العلي كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨.

٨. مشاريع تحت الإنجاز

بلغت قيمة الاضافات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ قيمة ٢٩١,٩٨٣ دينار، وبلغت قيمة المشاريع المنجزة خلال الفترة ٤٣٧,٠٠٠ دينار وتمثل مشروع تلاع العلي الذي تم بيع جزء منه والمتبقي تم تحويله إلى بند مخزون في الميزانية العامة.

٩. موجودات مستأجرة

يمثل هذا البند قيمة أرض مشروع دابوق المستأجرة بموجب عقد التأجير التمويلي الموقع بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي هذا وقد تم إلغاء هذا العقد بتاريخ ٢٠ تموز ٢٠٠٨ بإعادة إستهلاك الأرض مقابل دفع مبلغ ١,٣٨٩,٦٨٠ دينار (إيضاح ١٦).

١٠. موجودات ثابتة - بالصافي

بلغت الإضافات على الموجودات الثابتة خلال الفترة بالتكلفة ١٢,٩٨١ دينار. كما بلغ مصروف إستهلاك الموجودات الثابتة للفترة ٨,٣٧٢ دينار.

١١. بنك دائن

يمثل هذا البند رصيد حساب التسهيلات الممنوح للشركة من قبل بنك الاتحاد بمعدل فائدة ٨,٧٥%.

١٢. قروض

قروض تستحق لأكثر من عام		قروض تستحق خلال عام		
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (مدققة) دينار	٣٠ حزيران ٢٠٠٨ (مراجعة غير مدققة) دينار	٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (مدققة) دينار	٣٠ حزيران ٢٠٠٨ (مراجعة غير مدققة) دينار	
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	قرض البنك الأردني الكويتي
٦٨٧,٥٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	فوائد قرض البنك الأردني الكويتي
٧٥٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	-	قرض بنك الإسكان
-	-	١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	قرض التأجير التمويلي
<u>٣,٩٣٧,٥٠٠</u>	<u>٢,٥٥٠,٠٠٠</u>	<u>٢,٩٧٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٤٧٥,٠٠٠</u>	

- تم التوقيع مع البنك الأردني الكويتي على قرض قيمته (٥) مليون دينار أردني مقابل رهن قطع أراضي رقم ١٠٠٧، ١٠٠٨، ١٠٠٩ من أراضي عمان حوض (١١) والمستخدم في مشروع مركز الديرة التجاري ومركز الديرة للأعمال ومشروع الرحمانية، 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. هذا وقد تم فك رهن الاراضي بتاريخ ٢٩ حزيران ٢٠٠٨ مقابل ايداعات تأمينات نقدية .

- 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، مقابل رهن قطعة أرض رقم (٢٣٣) من أراضي القسطل حوض رقم (٤)، 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، وقد تم تسديد القرض بالكامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨ وفك رهن قطعة الأرض.

- وقعت الشركة عقد تأجير تمويلي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ بقيمة اجمالية قدرها ٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار، يتم بموجبه بيع أرض دابوق بمبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار وإعادة استئجارها بالاضافة الى المباني والمنشآت التي ستقام عليها بتمويل من الشركة المتخصصة بحيث تنتقل الملكية بعد الانتهاء من انشاء المباني 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 الاجمالية	٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار
اجمالي أقساط الايجار	٤,٦٠٠,٠٠٠ دينار
المراجعة المحتسبة على أقساط الايجار	٦٨٠,٠٠٠ دينار
طريقة الدفع	قسطين متساويين بحيث يكون القسط الأول بتاريخ الأول من آب ٢٠٠٩ والقسط الثاني بتاريخ الأول من كانون الثاني ٢٠١٠.

١٣. إيرادات أخرى

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران (مراجعة غير مدققة)		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٢٢,٧٢٥	٢٢٧,٧٤٨	ايرادات الودائع البنكية
-	٦٥,٣٦٦	فروقات العملة
٢٢,٧٢٥	٢٩٣,١١٤	

١٤. مصاريف إدارية وعمومية

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران (مراجعة غير مدققة)		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٢٥,٩٦٨	٣٦,٣٧٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٢,٧٠٠	٥,٩٩٧	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٣٦,٠٨٨	٥٢,٥٧١	رسوم ورخص واشتراكات
١٦,٢٤٢	١٨,٣٤٤	سفر وتنقلات
٤,٩٠٢	٤٥,٦٦٦	مصاريف دعاية وإعلان
-	٣٣,٦٠٠	رسوم تسجيل أسهم لدى هيئة الأوراق المالية
-	١٢,٥٦٠	الإيجارات
-	٢١,٠٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
-	٣٦,٠٦٤	مصاريف معارض
٢,٩٧٠	٣,٠٠٠	أتعاب مهنية
٢٧,٧٥٤	٢٩,٦٢٣	أخرى
١١٦,٦٢٤	٢٩٤,٨٠٢	

١٥. مصاريف مالية

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران (مراجعة غير مدققة)		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٢٤٢	١,٣٠٣	عمولات ومصاريف بنكية
٢٤٥,٢٨٠	١٧١,٦٥٦	فوائد بنكية
-	١٠٤,٥١٤	فوائد بدل إيجار تمويلي
٢٤٥,٥٢٢	٢٧٧,٤٧٣	

١٦. أحداث لاحقة

قامت الشركة بتاريخ ٢٠ تموز ٢٠٠٨ الاتفاق مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي على إلغاء عقد التأجير التمويلي الموقع بين الشركتين بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ كما هو موضح في الإيضاح رقم (١٢)، على أن تقوم الشركة بدفع مبلغ ١,٣٩٨,٦٨٠ دينار مقابل نقل ملكية الأرض للشركة شاملة أعباء المراجعة من بداية العقد حتى ذلك التاريخ.

١٧. أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وللسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧. تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتلائم مع عرض المعلومات المالية المرحلية الموجزة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨.

- 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 مشاريع تحت التنفيذ
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

- كما تم تعديل أرقام المقارنة للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧ نتيجة التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالإستثمارات العقارية كما يلي:

أصدرت هيئة الأوراق المالية بتاريخ ١٦ كانون الأول ٢٠٠٧ تعليمات قرار رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) " تعليمات البيانات المالية السنوية والبيانات المالية المرحلية " وتتص 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 ومايلها 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 التغيير في السياسات المحاسبية المذكورة أعلاه على الأرصدة الإفتتاحية للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٧:

دينار	
(١٢,٢٤١,٢٩٦)	الانخفاض في الاستثمارات العقارية
١٢,٢٤١,٢٩٦	الإنخفاض في احتياطي إعادة تقييم إستثمارات عقارية