

التاريخ: 2009/10/29

الرقم: 593 / 2009

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين - 29/10/2009 - REDV - Q.R
دائرة الإفصاح
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة و بعد ،،،

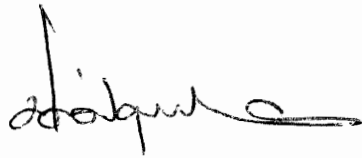
نرفق لكم بكتابنا هذا نسخة عن البيانات المالية المرحلية لشركتنا عن الفترة المنتهية في 2009/9/30 وذلك ضمن الفترة التي يحددها القانون .

كما ونود أن نلفت عنايتكم إلى أن شركتنا قد التزمت بمعايير المحاسبة الدولية وتعليمات هيئتك الموقرة الخاصة بالأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة مما اثر سلباً وبشكل جوهري على النتائج المالية لشركتنا من حيث إعادة تصنيف قيمة التدني من الاستثمارات المصنفة تحت بند المتوفرة للبيع بالاعتراف بها في بيان الدخل بدلاً عن حقوق المساهمين .

شاكرين لكم حسن تعاونكم ،،،

(3)

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،



م. علي السوافطة
المدير العام

اليوم
١٠ / ١٠ / ٢٠٠٩

٢١ - ٢٢
١ / ١٠ / ٢٠٠٩

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة (غير مدققة)
٣٠ أيلول ٢٠٠٩

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة

فهرس

صفحة

- تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٢
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ ٣
- بيان الدخل الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ ٤
- بيان الدخل الشامل الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ ٥
- بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ ٦
- بيان التدفقات النقدية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ ٧
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة ٨ - ١٤

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة

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

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ وكلا من بيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة.

أساس التحفظ

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٣)، لم تقم الشركة بإثبات عملية بيع جزء من أسهمها في شركة قطر الأولى والتي تمت من خلال شركة بيت الاستثمار العالمي دون الرجوع إلى إدارة الشركة أو أخذ موافقتها بهذا الخصوص. وفي حالة إثبات عملية البيع المذكورة أعلاه، سوف تزيد خسائر الشركة المعلن عنها للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ بما يقارب (٣,٧) مليون دينار أردني، منها (١,٦) مليون دينار تتعلق بخسائر الأسهم المباعة و(٢,١) مليون دينار تتعلق بخسائر تقييم الأسهم المتبقية على أساس السعر الذي تم على أساسه عملية البيع وهو (٨٠) فلس كويتي/سهم.

النتيجة المتحفظة

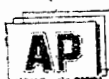
استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، باستثناء تأثير ما هو مشار إليه أعلاه، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة غير معتمدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة بعض الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع التي تخص الشركة والشركات التابعة لها مسجلة باسم الغير بلغت قيمتها الدفترية ٣٩,١٧٦,٥٥٩ دينار، علماً بأن الشركة والشركات التابعة لها تحتفظ بوكالات عدلية وإقرارات خطية تفيد بملكية الشركة والشركات التابعة لها لتلك الاستثمارات العقارية والعقارات الجاهزة للبيع.

ابراهيم حمودة (إجازة ٦٠٦)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٢٨ تشرين الأول ٢٠٠٩



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	إيضاح
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٦٩,٨٨١,٢٢٣	٦٩,٧٣٥,٠٨٦	
٣,١٠٦,٤٧٠	٣,١٠٦,٤٧٠	
٦٢٦,٧٧٦	٤٧٣,٦٥٧	
١٠,٤٧٧,٥٠٠	١٠,٢٤٣,٠٦٧	٣
١٣,٢٩٧,٣٠٠	٩,٧٦١,٧٢٩	
٥,١٠٥,٦٣٩	٤,٩٣٥,٥٨٣	
٣,٣٥٩,٦٢٩	٣,٥٣٣,٨٢٥	
٤٥,٢٨٢,١٨٤	٤٥,٢٨٢,١٨٤	
١٥١,١٣٦,٧٢١	١٤٧,٠٧١,٦٠١	
مجموع الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة		
٦,٣٣٧,٦١٣	٤,١٥٠,٩٠٧	
٢٧,٦٢٧,٧٧٠	٢٩,٠٩٣,٦٠٩	
١٤٦,٨٢٣	٥٤٦,٠٠٠	
١,٢٣٦,٧٩٠	٤٨٤,٥٣١	
١,٣٠٤,٥٨٠	١,٢٣٠,٠٠٧	
٧,٥٩٢,٤٧٢	٥,٧٧٠,٥٠٩	
٣,٣٩٩,٨٧١	٢,٥٧١,٨٩٥	
٤٧,٦٤٥,٩١٩	٤٣,٨٤٧,٤٥٨	
١٩٨,٧٨٢,٦٤٠	١٩٠,٩١٩,٠٥٩	
مجموع الموجودات المتداولة		
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٩١,٥٠٠,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	
٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	
٣١,٦٧١	٣١,٦٧١	
(٣,٢٥٠,٦٢٢)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	
(٤,٤٤٤,٩١٥)	(٣٩٩,٠٧٠)	
(١٥,٧٤٧,٣٣٧)	(٢٤,٩٣٣,٨٩١)	
١٢٤,١١٣,٧٩٧	١١٩,٢٢٥,٧٧٣	
٢٢,٢٥٣,٣٧٥	٢١,٢٨٥,٣٦١	
١٤٦,٣٦٧,١٧٢	١٤٠,٥١١,١٣٤	
مجموع حقوق مساهمي الشركة		
حقوق الأقلية		
مجموع حقوق الملكية		
المطلوبات غير المتداولة		
٣٩,٥٨٠,٦٨٧	٣٢,٩٣٠,٧٩٠	
المطلوبات المتداولة		
٢,٩٧٣,٥٥٩	٦,١٦٠,٩١٠	
٢٢٢,٢٨٥	٤٠٨,١٩٢	
٣٦٦,٧٠٥	١٢١,٢١٣	
٦,٨٤٥,٤٩٠	٩,١٥٦,٩٩٥	
١,٦٨٩,٨٨٩	١,١٩٦,٤٩٩	
٧٣٦,٨٥٣	٤٣٣,٣٢٦	
١٢,٨٣٤,٧٨١	١٧,٤٧٧,١٣٥	
٥٢,٤١٥,٤٦٨	٥٠,٤٠٧,٩٢٥	
١٩٨,٧٨٢,٦٤٠	١٩٠,٩١٩,٠٥٩	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ أيلول ٢٠٠٨	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠٠٨	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	
١,٤٢٣,٦٣٧	١,٢٩٠,٩٢٥	٤٦٢,٧٣٩	٤٠٧,٦١٥	صافي إيرادات المجمع التجاري
٣,٣٣٧,٩٩٤	٣٧٣,١٠٨	٩٥٠,٥٤٤	١٦٧,٤٩٢	صافي مبيعات عقارات وأراضي
١٣٦,٥٤٤	٦٩,٣٥٧	٤٨,٦٠١	٣٥,٩٦١	إيرادات إستشارات هندسية
(٨٧٩,٢٩٩)	(٥٨٢,٧٠٩)	(٣٠٢,٢٤٨)	(١٨٥,٨٧٢)	مصاريف إدارية
(٣,٣٨١,٦٣٣)	(١,٨٧٥,٧٨٢)	(١,٦١١,٦١٣)	١٧,٦٠٨	أرباح (خسائر) تقييم موجودات مالية
١,٣٤٩,٢٤٢	٢٩٩,٦٥٣	٤٤٤,٠١٠	٩١,٥٢٩	أرباح موجودات مالية
(٤٦,٩٨٨)	٤٤,٥٩٠	(٩٤,١١٠)	١٧,٩٥٥	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
—	(٧,٩٩٤,٢٣٧)	—	(٧,٩٩٤,٢٣٧)	التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
(٣,٢٢٦,٨٩٧)	(٣,٢٣٨,٥٦٢)	(١,٠٨٩,٩٩٥)	(١,٠٦٢,٧٢٢)	مصاريف تمويل
٦١٧,٦٦٥	١٥٧,٠٠٩	٤٦٩,٩٦٨	٤٠٥,٧٣٨	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
(٦٦٩,٧٣٥)	(١١,٤٥٦,٦٤٨)	(٧٢٢,١٠٤)	(٨,٠٩٨,٩٣٣)	خسارة الفترة
(٤٢٣,٢٣١)	(٩,٢٧٦,٣١٧)	(٦١٦,٩٢٩)	(٦,٢١٠,٢٠٢)	ويعود إلى
(٢٤٦,٥٠٤)	(٢,١٨٠,٣٣١)	(١٠٥,١٧٥)	(١,٨٨٨,٧٣١)	مساهمي الشركة
(٦٦٩,٧٣٥)	(١١,٤٥٦,٦٤٨)	(٧٢٢,١٠٤)	(٨,٠٩٨,٩٣٣)	حقوق الأقلية
(٠,٠٠٥)	(٠,١٠٨)	(٠,٠٠٧)	(٠,٠٧٢)	حصة السهم الأساسية من خسارة الفترة
٨٢,٢٧٧,٧٧٨	٨٦,١٠١,٣٥١	٨٢,٢٧٧,٧٧٨	٨٦,٢٥٥,٧٠٠	المعدل المرجح لعدد الأسهم

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في		للتلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ أيلول ٢٠٠٨	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	٣٠ أيلول ٢٠٠٨	٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(٦٦٩,٧٣٥)	(١١,٤٥٦,٦٤٨)	(٧٢٢,١٠٤)	(٨,٠٩٨,٩٣٣)
(٦٩٢,٨٣٤)	٥,٢٢٠,٠٥٢	(٤٧٣,٨٨٠)	٨,٠٦٩,٦٤٨
(١,٣٦٢,٥٦٩)	(٦,٢٣٦,٥٩٦)	(١,١٩٥,٩٨٤)	(٢٩,٢٨٥)
(١,١١٦,٠٦٥)	(٥,٢٣٠,٤٧٢)	(١,٠٩٠,٨٠٩)	٢٩,٧١٤
(٢٤٦,٥٠٤)	(١,٠٠٦,١٢٤)	(١٠٥,١٧٥)	(٥٨,٩٩٩)
(١,٣٦٢,٥٦٩)	(٦,٢٣٦,٥٩٦)	(١,١٩٥,٩٨٤)	(٢٩,٢٨٥)

خسارة الفترة
بنود الدخل الشامل الاخرى:
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
إجمالي الدخل الشامل للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:
مساهمي الشركة
حقوق الأقلية
المجموع

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق المالكة	حقوق الأقلية	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	إجمالي	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
١٤٦,٣٦٧,١٧٢	٢٢,٢٥٣,٣٧٥	١٢٤,١١٣,٧٩٧	(١٥,٧٤٧,٣٣٧)	(٤,٤٤٤,٩١٥)	(٣,٢٥٠,٦٢٢)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/١/١
(١,٢٣٦,٥٩٦)	(١,٠٠٦,١٢٤)	(٥,٣٣٠,٤٧٢)	(٩,٢٧٦,٣١٧)	٤,٠٤٥,٨٤٥	—	—	—	—	إجمالي الدخل للشامل للفترة
٣٨٠,٥٥٨	٣٨,١١٠	٣٤٢,٤٤٨	٨٩,٧٦٣	—	٢٥٢,٦٨٥	—	—	—	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١٤٠,٥١١,١٣٤	٢١,٢٨٥,٣٦١	١١٩,٢٢٥,٧٧٣	(٢٤,٩٣٣,٨٩١)	(٣٩٩,٠٧٠)	(٢,٩٩٧,٩٣٧)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٩/٩/٣٠
٤٦,٨٨١,٩٤٨	—	٤٦,٨٨١,٩٤٨	(٣,٤٧٤,١٨٩)	٣٢٤,٤٦٦	—	٣١,٦٧١	—	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/١/١
٩٧,٥٢٥,٠٠٠	—	٩٧,٥٢٥,٠٠٠	—	—	—	—	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٤١,٥٠٠,٠٠٠	زيادة رأس المال
١٢,٠٣٦,٠٠٥	١٢,٠٣٦,٠٠٥	—	—	—	—	—	—	—	حقوق الأقلية
(١,٣٦٢,٥٦٩)	(٢٤٦,٥٠٤)	(١,١١٦,٠٦٥)	(٤٢٣,٢٣١)	(٦٩٢,٨٣٤)	—	—	—	—	إجمالي الدخل للشامل للفترة
(٧,٥٨٤,٧٨٥)	—	(٧,٥٨٤,٧٨٥)	—	—	(٧,٥٨٤,٧٨٥)	—	—	—	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١٤٧,٤٩٥,٥٩٩	١١,٧٨٩,٥٠١	١٣٥,٧٠٦,٠٩٨	(٣,٨٩٧,٤٢٠)	(٣٢٨,٣٦٨)	(٧,٥٨٤,٧٨٥)	٣١,٦٧١	٥٦,٠٢٥,٠٠٠	٩١,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٠٨/٩/٣٠

* لا تتضمن الخسائر المرحلة كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ أية أرباح غير متحققة تخص محفظة الشركة للأوراق المالية لغايات المتاجرة.

٢٠٠٩/٩/٣٠

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية الموحد للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٣٠ أيلول ٢٠٠٨	٣٠ أيلول ٢٠٠٩	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٦٦٩,٧٣٥)	(١١,٤٥٦,٦٤٨)	خسارة الفترة
٤٢,٨٢١	٣٥٢,٢٣٢	استهلاكات
٣,٩٥٣,٤١٠	١,٨٧٥,٧٨٢	فروقات تقييم موجودات مالية
٤٦,٩٨٨	(٤٤,٥٩٠)	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
—	٧,٩٩٤,٢٣٧	التدني في قيمة موجودات مالية متوفرة للبيع
		التغير في رأس المال العامل
(١,١٤١,٤٣٠)	٧٥٢,٢٥٩	ذمم مدينة
(٦,٧١٢,٧٧٣)	٨,٣٩٢	موجودات مالية للمتاجرة
(٤,٥١٠,٥٢١)	(٣٤٥,١١٥)	ذمم جهات ذات علاقة
(٤٠,٢٩٣)	(٣٩٩,١٧٧)	أرصدة مدينة أخرى
٢٧٤,٨٥٩	(٣٠٣,٥٢٧)	أرصدة دائنة أخرى
(٢,٣٦٠,٥٠٢)	٢,١٨٦,٧٠٦	عقارات تحت التطوير
(٧٤,٩٥٥)	١٨٥,٩٠٧	ذمم دائنة
١,٥٠٧,٢٣٩	(٤٩٣,٣٩٠)	إيرادات مقبوضة مقدما
٥٨٥,٥٧١	—	أرباح مؤجلة
(٩,٠٩٩,٣٢١)	٣١٣,٠٦٨	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٥,٢٦٢,٨١٠	١٧٢,٢٢٢	موجوات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٤,٢٥٥,٤٥٥)	٧٦١,٣٨٦	موجودات مالية متوفرة للبيع
(٥١,٩٨١,٥٠٩)	(١٦٨,٥٥٤)	استثمارات عقارية
(٣٥,٠٢٧,٢٤٧)	(١,٤٦٥,٨٣٩)	عقارات وأراضي معدة للبيع
(٢,١٠٦,٤٧٠)	—	دفعات على حساب استثمارات في مشاريع عقارية
(١٧٧,٤٦٩)	١١٥,٥٧٨	الممتلكات والمعدات
(٩٥٠,٦٠٨)	٢١٤,٦٤٦	استثمارات في شركات حليفة
(٩٩,٢٣٥,٩٤٨)	(٣٧٠,٥٦١)	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٩٧,٥٢٥,٠٠٠	—	الزيادة في رأس المال
٨,٦٤٤,٠٦٩	٣,١٨٧,٣٥١	بنوك دائنة
(٢,٩٤٢,٢٩٥)	(٤,٣٣٨,٣٩٢)	قروض
١٢,٠٣٦,٠٠٥	—	حقوق الأقلية
(٧,٥٨٤,٧٨٥)	٣٨٠,٥٥٨	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
١٠٧,٦٧٧,٩٩٤	(٧٧٠,٤٨٣)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		التغير في النقد وما في حكمه
(٦٥٧,٢٧٥)	(٨٢٧,٩٧٦)	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٤,٢٣٣,٨٠٣	٣,٣٩٩,٨٧١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
٣,٥٧٦,٥٢٨	٢,٥٧١,٨٩٥	

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

شركة تطوير العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

١٠ عام

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى أحكام قانون الشركات المؤقت رقم (١) لسنة ١٩٨٩، وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٤ حزيران ١٩٩٥ تحت الرقم (٢٨٧) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ تشرين الأول ١٩٩٥، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غايات الشركة شراء العقارات والأراضي وبناء المشاريع الإسكانية وبيعها وتأجيرها.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ تشرين الأول ٢٠٠٩.

٢٠ ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة

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

ان الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد البيانات المالية للسنة المالية السابقة، باستثناء التعديل الذي طرأ على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) الخاص بعرض البيانات المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) الخاص بمصاريف الاقتراض والالذات أصبحا ساريا المفعول اعتباراً من بداية عام ٢٠٠٩.

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

اسس توحيد البيانات المالية المرحلية

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

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

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

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

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك	طبيعة النشاط
ايوان للإعمار	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	بناء إسكانات
ايوان للاستشارات الهندسية	١,٠٠٠	%١٠٠	استشارات هندسية
دارة عمان للمشاريع الإسكانية	١٥,٠٠٠	%٧٦	بناء إسكانات
العللا لإدارة أصول الاستثمار	١٥,٠٠٠	%١٠٠	استثمارات مالية وعقارية
الشرق العربي للاستثمارات العقارية	٩,٩٩٦,٠٨٢	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية
الفنية للمنتوجات الخرسانية	٧٠٠,٠٠٠	%٧٠	استثمارات مالية وعقارية

استخدام التقديرات

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

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

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد للفترة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحصيل.
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية لغايات الإفصاح.
- تقوم الشركة بتحديد فيما إذا كان هناك تدني في قيمة الشهرة مرة واحدة سنوياً على الأقل. وهذا يتطلب تقدير "القيمة قيد الاستخدام" لوحدة إنتاج النقد التي خصصت لها الشهرة. إن تقدير مبلغ "القيمة قيد الاستخدام" يتطلب من الادارة تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتولدة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار سعرخصم ملائم لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

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

الموجودات المالية للمتاجرة والمحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات المالية بالعملات الأجنبية.

الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الدين بالعملة الأجنبية المدرجة تحت هذا البند في بيان الدخل. في حين يتم إثبات الأرباح والخسائر الناجمة عن تحويل أدوات الملكية كجزء من التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل.

الاستثمار في الشركات الحليفة

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

الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في تكلفة الاستثمار في الشركات الحليفة والشركات التابعة عن حصة الشركة في القيمة العادلة لصافي موجودات تلك الشركات كما في تاريخ الامتلاك. تظهر الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات التابعة بالتكلفة كبند منفصل ضمن الموجودات غير الملموسة في البيانات المالية الموحدة، أما الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الحليفة فتظهر كجزء من تكلفة الاستثمار.

يتم إجراء اختبار تدني لقيمة الشهرة في تاريخ البيانات مالية ويتم تخفيضها إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة لوحدة / لوحدات توليد النقد التي تعود لها الشهرة أقل من القيمة المسجلة في الدفاتر ويتم تسجيل قيمة التدني في بيان الدخل.

الاستثمارات العقارية بالتكلفة

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

العقارات المعدة للتطوير والجاهزة للبيع

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن التكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند اكتمال عملية البيع ونقل الملكية وانتقال المنافع والمخاطر للمشتري.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق باقي الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل خلال السنة التي استحققت بها.

المخصصات

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

العملات الأجنبية

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني باستخدام الأسعار المعلنة المحددة من قبل البنك المركزي الأردني بتاريخ البيانات المالية، أما المعاملات بالعملات الأجنبية التي تمت خلال العام فيتم تحويلها باستخدام الأسعار السائدة بتاريخ تلك المعاملات، وتظهر أرباح وخسائر التحويل في بيان الدخل.

٣ . موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تدعي شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبال)، أنها قامت ببيع (١٤,٢١٠,٥٤٥) سهم من الأسهم المملوكة لشركة تطوير العقارات في رأسمال شركة قطر الأولى، والتي تم الإكتتاب بهذه الأسهم عن طريقها، بسعر ٨٠ فلس كويتي / سهم واستخدام حصيلة البيع لسداد صافي الأرصدة المستحقة لها من شركة تطوير العقارات، وذلك دون الرجوع لإدارة الشركة أو أخذ موافقتها بهذا الخصوص.

إن مجلس إدارة شركة تطوير العقارات لم ولا يقر بهذا الإجراء لعدم إستلامه أية مستندات رسمية صادرة عن دولة الكويت بهذا الخصوص، كما ولا يقر بصلاحيه شركة بيت الاستثمار العالمي للقيام به ويعتبره باطلا ويحتفظ بحق الشركة بالمطالبة بالتعويض عن أي خسارة أو ضرر إن ثبت تنفيذ هذا الإجراء. وعليه، لم يتم إثبات عملية البيع وعكس أثرها على البيانات المالية للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩.

وفي حالة إثبات عملية بيع الأسهم في سجلات الشركة، سوف تزيد خسائر الشركة المعلن عنها للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ بمبلغ (٣,٧٠١,٥٥٠) دينار أردني تفصيلها كما يلي:

(١,٦٢٤,٢٦٤)	خسارة الأسهم المباعة
(٢,٠٧٧,٢٨٦)	خسارة تقييم الأسهم المتبقية على أساس ٨٠ فلس كويتي / سهم
(٣,٧٠١,٥٥٠)	المجموع

علما بأن القيمة الدفترية للسهم من واقع البيانات المالية لشركة قطر الأولى كما في ٢٠٠٨/١٢/٣١ تبلغ ١٢٤ فلس كويتي / سهم.

٤ . الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٥.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠٠٦، ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل نتائج أعمال الشركة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٩ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٥ . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية القروض الممنوحة من البنوك والذمم الدائنة.

القيمة العادلة

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

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

فيما يلي جدول يوضح أثر التغير الممكن المعقول في سعر صرف الدينار الأردني مقابل العملات الأجنبية على قائمة الدخل الموحدة ، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

الزيادة في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	
١٠% (١,٠٨٤,٣٨٥)		درهم إماراتي
١٠% ٦٤٩,٦٠٧		دينار كويتي

النقص في سعر صرف العملة مقابل الدينار الأردني	الأثر على الربح قبل الضريبة	
١٠% ١,٠٨٤,٣٨٥		درهم إماراتي
١٠% (٦٤٩,٦٠٧)		دينار كويتي

مخاطر الائتمان

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

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة أرباح الشركة بقيمة ٥٧٧,٠٥١ دينار ، كما سيؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة ٧٦٨,٧٨٨ دينار.

مخاطر السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٦,١٦٠,٩١٠	—	٦,١٦٠,٩١٠	تسهيلات إئتمانية
٤٠٨,١٩٢	—	٤٠٨,١٩٢	ذمم دائنة
١٢١,٢١٣	—	١٢١,٢١٣	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
١,١٩٦,٤٩٩	—	١,١٩٦,٤٩٩	إيرادات مقبوضة مقدما
٤٣٣,٣٢٦	—	٤٣٣,٣٢٦	أرصدة دائنة أخرى
٤٢,٠٨٧,٧٨٥	٣٢,٩٣٠,٧٩٠	٩,١٥٦,٩٩٥	قروض
٥٠,٤٠٧,٩٢٥	٣٢,٩٣٠,٧٩٠	١٧,٤٧٧,١٣٥	

٦ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.