

# الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان

## شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)  
٣٠ حزيران ٢٠١٤

**المهنيون العرب**  
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة المهنية للإستثمارات العقارية والإسكان  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

فهرس

صفحة

- ٢ - تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
- ٣ - بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤
- ٤ - بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤
- ٥ - بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤
- ٦ - بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤
- ٧ - ١٢ - إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

### تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة  
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### **مقدمة**

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤ وكلاً من بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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 المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة نقل 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 المختصرة الموحدة المرفقة.

#### **النتيجة**

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

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(أعضاء في جرانت ثورنتون)

عمان في ٢٤ تموز ٢٠١٤

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤**  
**(بالدينار الأردني)**

| ٣١ كانون الأول<br>٢٠١٣ | ٣٠ حزيران<br>٢٠١٤ |                                                          |
|------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|
|                        |                   | <b>الموجودات</b>                                         |
|                        |                   | <b>الموجودات غير المتداولة</b>                           |
| ١٨,٢٢٣,١٥٢             | ٨,١٤٥,٣٦٣         | مشاريع تحت التنفيذ                                       |
| ٧٣٠,٣٩١                | ٧٢١,٠٩٣           | استثمار في شركة حليفة                                    |
| ٦٠,٦٩٢                 | ٤٧,٢٩١            | ممتلكات ومعدات                                           |
| -                      | ١,٩٦٦,٤٠٩         | ذمم جهات ذات علاقة مدينة تستحق بعد أكثر عام              |
| ١٤٤,٧٨٧                | ١٢٦,٧٨٠           | شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام                 |
| ١٩,١٥٩,٠٢٢             | ١١,٠٠٦,٩٣٦        | <b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>                     |
|                        |                   | <b>الموجودات المتداولة</b>                               |
| ٣,٩١١,٦٧٧              | ١٠,٤١٨,٧١١        | أراضي معدة للبيع                                         |
| ١٥,٣٩٣,٠٩٧             | ١٤,٨٢٣,٧٢٢        | عقارات معدة للبيع                                        |
| ٢٥١,٨٩٨                | ٢٧٤,٩٠١           | أرصدة مدينة أخرى                                         |
| -                      | ٢,٢٨٩,٥٤٢         | ذمم جهات ذات علاقة مدينة تستحق خلال عام                  |
| ٦٨١,٥٧٤                | ٣٧٧,٧٤٢           | ذمم مدينة                                                |
| ١٥٥,٩٦٠                | ٢٢٦,٢٨٤           | شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام                        |
| ٣,١٧٢,٥٨٧              | ٢,٧٥٧,٩٠٥         | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل         |
| ٣,٨٦٢,٨٦٨              | ٦,٠٣١,٣٠٤         | ودائع لأجل لدى بنك إسلامي                                |
| ١,٥٦١,٠١١              | ٧٧٧,٨٤٩           | النقد وما في حكمه                                        |
| ٢٨,٩٩٠,٦٧٢             | ٣٧,٩٧٧,٩٦٠        | <b>مجموع الموجودات المتداولة</b>                         |
| ٤٨,١٤٩,٦٩٤             | ٤٨,٩٨٤,٨٩٦        | <b>مجموع الموجودات</b>                                   |
|                        |                   | <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>                           |
|                        |                   | <b>حقوق الملكية</b>                                      |
| ٤٤,٠٠٠,٠٠٠             | ٤٤,٠٠٠,٠٠٠        | رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع                    |
| ٦٨,٣٨٥                 | ٦٨,٣٨٥            | احتياطي اجباري                                           |
| ( ٧١٧,٨٣٢ )            | ( ٧١٧,٨٣٢ )       | ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم              |
| ( ٣٨,٨٨٠ )             | ( ٤٢,٢٣٠ )        | حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحليفة |
| ٣٧٥,١٦٠                | ٩٧٩,٩٣٣           | أرباح مرحلة                                              |
| ٤٣,٦٨٦,٨٣٣             | ٤٤,٢٨٨,٢٥٦        | <b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>                          |
| ٣,٥٨١,٤٢٣              | ٣,٣٨٨,١١٦         | حقوق غير المسيطرين                                       |
| ٤٧,٢٦٨,٢٥٦             | ٤٧,٦٧٦,٣٧٢        | <b>مجموع حقوق الملكية</b>                                |
|                        |                   | <b>المطلوبات</b>                                         |
|                        |                   | <b>المطلوبات غير المتداولة</b>                           |
| ١,٨٧٣                  | -                 | ذمم جهات ذات علاقة دائنة                                 |
|                        |                   | <b>المطلوبات المتداولة</b>                               |
| -                      | ٥٤٤,٥٢٨           | مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي                            |
| ٥١,٠٢٠                 | ٢٨,٣٥٥            | دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات                  |
| ٦١٩,٩٨٢                | ٥٧٦,٤٠٤           | أمانات رديات المساهمين                                   |
| ١٢١,٢٦٨                | ١١,٨٦٤            | مطالبات ومحتجزات مقاولين                                 |
| ٨٧,٢٩٥                 | ١٤٧,٣٧٣           | أرصدة دائنة أخرى                                         |
| ٨٧٩,٥٦٥                | ١,٣٠٨,٥٢٤         | <b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>                         |
| ٨٨١,٤٣٨                | ١,٣٠٨,٥٢٤         | <b>مجموع المطلوبات</b>                                   |
| ٤٨,١٤٩,٦٩٤             | ٤٨,٩٨٤,٨٩٦        | <b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>                     |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤**  
**(بالدينار الأردني)**

| للسنة أشهر المنتهية في |                | للسنة أشهر المنتهية في |                |                                                                                     |
|------------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ٣٠ حزيران ٢٠١٣         | ٣٠ حزيران ٢٠١٤ | ٣٠ حزيران ٢٠١٣         | ٣٠ حزيران ٢٠١٤ |                                                                                     |
| -                      | ٥,٥٤٠,٠٧٤      | ١٩٨,٥٥٤                | ٥,٧٨٣,٥٧٤      | إيرادات بيع أراضي وعقارات                                                           |
| -                      | ( ٤,٩٢٤,١١٠ )  | ( ١١٩,٠٠٩ )            | ( ٥,١٤٤,٧٢١ )  | كلفة إيرادات بيع أراضي وعقارات                                                      |
| -                      | ٦١٥,٩٦٤        | ٧٩,٥٤٥                 | ٦٣٨,٨٥٣        | مجمّل الربح                                                                         |
| ٨٣,٤٦٥                 | ٧١,٩٢٧         | ١٤٦,٩٧١                | ١٣٦,١٨٨        | عوائد أرباح الودائع لدى البنوك                                                      |
| ( ١٤٣,٣٣٣ )            | ( ٤٤,٢٤٧ )     | ( ١١٥,١٣٨ )            | ٧٧,٨١٣         | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل                       |
| ( ٣,٧٩٩ )              | ( ٢٢٨ )        | ٣٠,٧٦١                 | ٩٥,٢٢٢         | أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل                  |
| ٩٥,٠٤٠                 | ٧٥,٨٣٧         | ١٣٠,١٤٣                | ١٠١,١٨٨        | إيرادات توزيع أرباح أسهم                                                            |
| ( ٥,٦٨٤ )              | ( ٣٢,٦٠٩ )     | ( ٣٠,٣٣١ )             | ( ٧١,٩٠٤ )     | مصاريف بيع وتسويق                                                                   |
| ( ١٥٥,٠٨٧ )            | ( ١٢٦,١٢٤ )    | ( ٢٩٥,٥٤١ )            | ( ٢٨٠,٠٠٤ )    | مصاريف إدارية                                                                       |
| ( ١٥,٣١٢ )             | ( ٧٨٤ )        | ( ٢١,١٧١ )             | ( ٥,٩٤٨ )      | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة                                            |
| ( ١٤٤,٧١٠ )            | ٥٥٩,٧٣٦        | ( ٧٤,٧٦١ )             | ٦٩١,٤٠٨        | ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة                                                      |
| ٤٧                     | ( ٧٩,٣٤٨ )     | ( ١١,٠٤٣ )             | ( ٧٩,٩٤٢ )     | ضريبة دخل الفترة                                                                    |
| ( ١٤٤,٦٦٣ )            | ٤٨٠,٣٨٨        | ( ٨٥,٨٠٤ )             | ٦١١,٤٦٦        | ربح (خسارة) الفترة                                                                  |
| ( ٤,١٨٧ )              | ( ٤٣٢ )        | ( ٩,٨٨١ )              | ( ٣,٣٥٠ )      | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل للشركة الحليفة |
| ( ١٤٨,٨٥٠ )            | ٤٧٩,٩٥٦        | ( ٩٥,٦٨٥ )             | ٦٠٨,١١٦        | الربح (الخسارة) والدخل الشامل للفترة                                                |
| ( ١٤٣,١٩٣ )            | ٤٧٤,٤٠٦        | ( ٧٨,٤٢٥ )             | ٦٠٤,٧٧٣        | الربح (الخسارة) للفترة تعود الى:                                                    |
| ( ١,٤٧٠ )              | ٥,٩٨٢          | ( ٧,٣٧٩ )              | ٦,٦٩٣          | مساهمي الشركة                                                                       |
| ( ١٤٤,٦٦٣ )            | ٤٨٠,٣٨٨        | ( ٨٥,٨٠٤ )             | ٦١١,٤٦٦        | حقوق غير المسيطرين                                                                  |
| ( ١٤٧,٣٨٠ )            | ٤٧٣,٩٧٤        | ( ٨٨,٣٠٦ )             | ٦٠١,٤٢٣        | إجمالي الربح (الخسارة) والدخل الشامل للفترة تعود الى:                               |
| ( ١,٤٧٠ )              | ٥,٩٨٢          | ( ٧,٣٧٩ )              | ٦,٦٩٣          | مساهمي الشركة                                                                       |
| ( ١٤٨,٨٥٠ )            | ٤٧٩,٩٥٦        | ( ٩٥,٦٨٥ )             | ٦٠٨,١١٦        | حقوق غير المسيطرين                                                                  |
| ( ٠,٠٠٣ )              | ٠,٠١١          | ( ٠,٠٠٢ )              | ٠,٠١٤          | حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة العائد لمساهمي الشركة             |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

**الشركة المهنية للإستشارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤**  
**(بالدينار الأردني)**

| رأس المال المدفوع | الإحتياطي الإيجاري | ما تملكه الشركة التابعة في أسهم الشركة الأم | حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى في الشركة الحقيقية | أرباح مرحلة | حقوق مساهمي الشركة | حقوق غير المسيطرين | مجموع حقوق الملكية |
|-------------------|--------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ٤٤,٠٠٠,٠٠٠        | ٦٨,٣٨٥             | ( ٧١٧,٨٣٢ )                                 | ( ٣٨,٨٨٠ )                                                | ٣٧٥,١٦٠     | ٤٣,٦٨٦,٨٣٣         | ٣,٥٨١,٤٢٣          | ٤٧,٢٦٨,٧٥١         |
| -                 | -                  | -                                           | ( ٣,٣٥٠ )                                                 | ٦٠٤,٧٧٣     | ٦٠١,٤٢٣            | ٦,٦٩٣              | ٦٠٨,١١٦            |
| -                 | -                  | -                                           | -                                                         | -           | -                  | ( ٢٠٠,٠٠٠ )        | ( ٢٠٠,٠٠٠ )        |
| ٤٤,٠٠٠,٠٠٠        | ٦٨,٣٨٥             | ( ٧١٧,٨٣٢ )                                 | ( ٤٢,٢٣٠ )                                                | ٩٧٩,٩٣٣     | ٤٤,٢٨٨,٢٥٦         | ٣,٣٨١,١١٦          | ٤٧,٦٧٦,٣٧٢         |
| ٤٤,٠٠٠,٠٠٠        | ٤١,٨٦٣             | ( ٧١٧,٨٣٢ )                                 | ( ١٠٧,٢١٠ )                                               | ٢٥٢,٢٩٠     | ٤٣,٤٦٩,١١١         | ٣,٣٥٠,٩٢٣          | ٤٦,٨٢٠,٣٤٤         |
| -                 | -                  | -                                           | ( ٩,٨٨١ )                                                 | ( ٧٨,٤٢٥ )  | ( ٨٨,٣٠٦ )         | ( ٧,٣٧٩ )          | ( ٩٥,٦٨٥ )         |
| -                 | -                  | -                                           | ٧٧,٠٢٩                                                    | ( ٧٧,٠٢٩ )  | -                  | -                  | -                  |
| -                 | -                  | -                                           | -                                                         | -           | -                  | ١٨٦,٧٣٢            | ١٨٦,٧٣٢            |
| -                 | -                  | -                                           | -                                                         | -           | -                  | ١٧,٢٨٢             | ١٧,٢٨٢             |
| -                 | -                  | -                                           | ( ٤٠,٠٦٢ )                                                | ٩٦,٨٣٦      | ٤٣,٣٨٠,٨٠٥         | ٣,٥٤٧,٥٥٨          | ٤٦,٩٢٨,٣٦٣         |
| ٤٤,٠٠٠,٠٠٠        | ٤١,٨٦٣             | ( ٧١٧,٨٣٢ )                                 | ( ٤٠,٠٦٢ )                                                | ٩٦,٨٣٦      | ٤٣,٣٨٠,٨٠٥         | ٣,٥٤٧,٥٥٨          | ٤٦,٩٢٨,٣٦٣         |

الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١  
إجمالي الدخل الشامل للفترة  
حقوق غير المسيطرين  
الرصيد كما في ٢٠١٤/١/٣٠

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١  
إجمالي الدخل الشامل للفترة  
حقوق غير المسيطرين  
الرصيد كما في ٢٠١٣/١/٣٠

حصة حقوق غير المسيطرين من إطفاء خسائر شركة تابعة في جاري للشركاء  
حقوق غير المسيطرين  
الرصيد كما في ٢٠١٣/١/٣٠

٣٣ الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للسنة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤**  
**(بالدينار الأردني)**

| ٣٠ حزيران<br>٢٠١٣ | ٣٠ حزيران<br>٢٠١٤ |                                                               |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
|                   |                   | <b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>                     |
| ( ٧٤,٧٦١ )        | ٦٩١,٤٠٨           | ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة                                |
| ١٨,٦١٧            | ١٦,٥٧٣            | استهلاكات                                                     |
| ( ١٤٦,٩٧١ )       | ( ١٣٦,١٨٨ )       | عوائد أرباح الودائع لدى البنوك                                |
| ١١٥,١٣٨           | ( ٧٧,٨١٣ )        | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| ٢١,١٧١            | ٥,٩٤٨             | حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الحليفة                      |
|                   |                   | <b>التغير في راس المال العامل</b>                             |
| ٦٨٨,٧١١           | ٤٩٢,٤٩٥           | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل              |
| ( ٢٠,٩٨٩ )        | ( ٥٢,٣١٧ )        | شيكات برسم التحصيل                                            |
| ١٣٤,٩٧٤           | ٤٣٨,٦٢٩           | ذمم وأرصدة مدينة أخرى                                         |
| ( ٤٦٨,٦٨٧ )       | ( ١٠٩,٤٠٤ )       | مطالبات ومحتجزات مقاولين                                      |
| ( ٤٥,٩٤٨ )        | ( ١٩,٨٦٤ )        | أرصدة دائنة أخرى                                              |
| ( ١٧,٤٥٧ )        | ( ٢٢,٦٦٥ )        | دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع شقق وأراضي                   |
| -                 | ٤,١١٥,٢٨٣         | أراضي معدة للبيع                                              |
| -                 | ٥٦٩,٣٧٥           | عقارات معدة للبيع                                             |
| ( ٧٢٧,٦٦٠ )       | -                 | مشاريع تحت التنفيذ                                            |
| ٨٣١               | ( ٤,٢٥٧,٨٢٤ )     | ذمم جهات ذات علاقة                                            |
| ( ٥٢٣,٠٣١ )       | ١,٦٥٣,٦٣٦         | <b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل</b> |
|                   |                   | <b>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>                   |
| ( ١,٥٧٩,٦٧٩ )     | ( ٢,١٦٨,٤٣٦ )     | وديعة لدى بنك اسلامي                                          |
| ١٩,٨٧٢            | ( ٢١,٦١٢ )        | عوائد أرباح الودائع                                           |
| ( ٥,٣٦٣ )         | ( ٣,١٧٢ )         | ممتلكات ومعدات                                                |
| ( ١,٥٦٥,١٧٠ )     | ( ٢,١٩٣,٢٢٠ )     | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار</b>    |
|                   |                   | <b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>                     |
| ( ٢٧٥,٥٤٦ )       | ( ٤٣,٥٧٨ )        | أمانات رديات المساهمين                                        |
| ٢٠٤,٠١٥           | ( ٢٠٠,٠٠٠ )       | ذمم دائنة تخص حقوق غير المسيطرين                              |
| ( ٧١,٥٣١ )        | ( ٢٤٣,٥٧٨ )       | <b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل</b>      |
|                   |                   | <b>التغير في النقد وما في حكمه</b>                            |
| ( ٢,١٥٩,٧٣٢ )     | ( ٧٨٣,١٦٢ )       | النقد وما في حكمه في بداية السنة                              |
| ٢,٥١٣,٩٧٢         | ١,٥٦١,٠١١         | النقد وما في حكمه في نهاية الفترة                             |
| ٣٥٤,٢٤٠           | ٧٧٧,٨٤٩           |                                                               |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتقرأ مع تقرير المراجعة المرفق"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)**  
**٣٠ حزيران ٢٠١٤**

(بالدينار الأردني)

**١. عام**

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم خلال عام ٢٠١٢ تخفيض رأسمال الشركة إلى (٤٤) مليون دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
- إدارة وتطوير العقارات.
- إستصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
- المساهمة في شركات أخرى.
- هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
- إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع مكة - عمارة أبراج الحجاز.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ تموز ٢٠١٤.

**٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية**

**أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة**

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

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة.

إن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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.

## أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة 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.

ان جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

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

| اسم الشركة التابعة                              | رأس المال | نسبة التملك | طبيعة النشاط                                                     |
|-------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| شركة سخاء للاستثمارات المتعددة                  | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية                       |
| شركة ثل الزمان للاستثمار والتطوير العقاري       | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية                             |
| شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات               |
| شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري           | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري        | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري       | ٣٠,٠٠٠    | ١٠٠%        | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة ضاحية البشري للإسكان                       | ١٠,٠٠٠    | ٧٥%         | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |
| شركة ضاحية طبربور للإسكان                       | ١٠,٠٠٠    | ٧٥%         | شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية |

## تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١٤ على النحو التالي:

| رقم المعيار                    | موضوع المعيار                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢) | التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية                   |
| معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦) | الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية |

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للسنة الحالية والسابقة.

## استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. ان 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 الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني (أن وجد) في بيان الدخل الموحد.

مشاريع تحت التنفيذ وأراضي وعقارات معدة للبيع  
تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

#### 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 بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يعكس بيان الدخل الموحد 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.

#### الممتلكات والمعدات

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

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| أثاث ومفروشات         | ١٠٪    |
| أجهزة مكتبية          | ١٥٪    |
| أجهزة كهربائية        | ٢٥٪    |
| أجهزة وبرامج حاسوب    | ٢٠-٢٥٪ |
| سيارات                | ١٥٪    |
| ديكورات               | ٢٠٪    |
| أجهزة ومعدات المشاريع | ٢٥٪    |

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 الموحد.

يتم مراجعة العمر الانتاجي 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.

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر تخص ذلك في بيان الدخل الموحد.

#### الذمم المدينة

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

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل الموحد عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### القيمة العادلة

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

#### 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 الدائنة والمبالغ مستحقة 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.

#### 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 الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات عند انتقال المنافع والمخاطر من البائع للمشتري. يتم تحقق إيرادات أرباح الودائع لدى البنوك 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.

#### ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

### ٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٠٩.
- تم تقديم كشوفات التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤ وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

### ٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لأجل لدى بنك إسلامي والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية الذمم 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. تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

| ٣٠ حزيران ٢٠١٤                                   | المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع   |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------|
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل | ٢,٧٥٦,٣٣١     | -              | ١,٥٧٤          | ٢,٧٥٧,٩٠٥ |
| ٣١ كانون الأول ٢٠١٣                              | المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع   |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل | ٣,١٧١,٠١٣     | -              | ١,٥٧٤          | ٣,١٧٢,٥٨٧ |

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

#### 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 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 آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة:

| ٣٠ حزيران ٢٠١٤                         | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع   |
|----------------------------------------|------------|-------------|-----------|
| مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي          | ٥٤٤,٥٢٨    | -           | ٥٤٤,٥٢٨   |
| دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات | ٢٨,٣٥٥     | -           | ٢٨,٣٥٥    |
| أمانات رديات المساهمين                 | ٥٧٦,٤٠٤    | -           | ٥٧٦,٤٠٤   |
| مطالبات ومحتجزات مقاولين               | ١١,٨٦٤     | -           | ١١,٨٦٤    |
| أرصدة دائنة أخرى                       | ١٤٧,٣٧٣    | -           | ١٤٧,٣٧٣   |
|                                        | ١,٣٠٨,٥٢٤  | -           | ١,٣٠٨,٥٢٤ |

  

| ٣١ كانون الأول ٢٠١٣                    | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع |
|----------------------------------------|------------|-------------|---------|
| ذمم جهات ذات علاقة دائنة               | -          | ١,٨٧٣       | ١,٨٧٣   |
| دفعات مقبوضة مقدما على حساب بيع عقارات | ٥١,٠٢٠     | -           | ٥١,٠٢٠  |
| أمانات رديات المساهمين                 | ٦١٩,٩٨٢    | -           | ٦١٩,٩٨٢ |
| مطالبات ومحتجزات مقاولين               | ١٢١,٢٦٨    | -           | ١٢١,٢٦٨ |
| أرصدة دائنة أخرى                       | ٨٧,٢٩٥     | -           | ٨٧,٢٩٥  |
|                                        | ٨٧٩,٥٦٥    | ١,٨٧٣       | ٨٨١,٤٣٨ |

#### 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 الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ٢٧٥,٦٣٣ دينار للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤ مقابل ٣١٧,١٠١ دينار لعام ٢٠١٣.

#### العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد.

#### ٥. 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.