

Form No. (1-5)

نموذج رقم (5-1)



To: Jordan Securities Commission  
Amman Stock Exchange  
Date : 30-04-2017

المملكة هيئة الأوراق المالية  
المملكة بورصة عمان  
التاريخ: 30-04-2017

Subject: Quarterly Report as of 31/03/2017

الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في 2017/03/31

Attached the Quarterly Report of Real Estate  
Development Co as of 31/03/2017

مرفق عليه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة تطوير  
العقارات كما هي بتاريخ 2017/03/31م

Kindly accept our highly appreciation and respect  
Company's Name Real Estate Development Co

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...  
شركة تطوير العقارات م.ع.م

General Manager's Signature

توقيع المدير العام

بورصة عمان  
الدائرة الإدارية والمالية  
الديوان

٠١ أيار ٢٠١٧

الرقم المتسلسل: 2702

رقم الملف: 31087

الجهة المختصة: 2111/61

**شركة تطوير العقارات**  
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)  
٣١ آذار ٢٠١٧

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

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

فهرس

<u>صفحة</u>	
٢	- تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
٣	- بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧
٤	- بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٥	- بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٦	- بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٧	- بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧
٨ - ١٤	- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة



Grant Thornton

An instinct for growth™

المهنيون العرب

اعضاء في جرائنت ثورنتون المعتمدة  
صندوق بريد : ٢٢١٨٧٩ عمان ١١١٩٢ الأردن  
تلفون : ٥١٥١١٢٥ (٩٦٢)  
فاكس : ٥١٥١١٢٤ (٩٦٢)  
البريد الإلكتروني : arabprof@gtjordan.com

## تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ وكلاً من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة 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 تقرير 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 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 المختصرة 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 معده وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

### فقرة توكيدية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة عقارات تحت التطوير لدى شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية المساهمة العامة (شركة تابعة) مسجلة باسم المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري تبلغ قيمتها الدفترية (٣,٦٧٨,٧٦٢) دينار وأخرى مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ قيمتها الدفترية (١,٤٩٦,٤٣٢) دينار مقابل إتفاقيات مبرمة بين تلك الشركة التابعة والجهات المذكورة.

امين سمارة (إجازة ٤٨١)  
المهنيون العرب  
(اعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٣٠ نيسان ٢٠١٧



المهنيون العرب  
Grant Thornton

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٧  
(بالدينار الأردني)

٣١ كانون الاول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
		استثمارات عقارية
		ممتلكات ومعدات
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		استثمارات في شركات زميلة
		ذمم جهات ذات علاقة مدينة طويلة الأجل
		عقارات تحت التطوير
		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
١٧,٨٢٧,٩٣٧	١٧,٦٧٨,٥٨٥	
٤٩,١٢٤	٤٨,٦١٩	
٣,٨٠٩,٦٠٠	٣,٨٢٦,١٣٤	
١,١٣٩,٩٠٦	١,٤٠٥,٣٩٨	
١,٢٢٥,٧٢٤	١,١٩٥,٧٥١	
١٠,٠٤٦,٠٥٠	١٠,٠٧٨,٦٧٩	
٥,١٧٩,٦٢٠	٥,١٧٥,١٩٤	
<b>٣٩,٢٧٧,٩٦١</b>	<b>٣٩,٤٠٨,٣٦٠</b>	
		<b>الموجودات المتداولة</b>
		عقارات جاهزة للبيع
		أرصدة مدينة أخرى
		ذمم مدينة
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		النقد وما في حكمه
		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
		<b>مجموع الموجودات</b>
١١,٢٤٠,٠٥٢	١١,٠١٥,٥٥٠	
٢٤,٠١٧	١٩,٥١٤	
٥,٦٢٩,٥٧٨	٥,٢٩٤,٣٠١	
١,٤٩١,٣٨٢	١,٨٨٤,٦٧٠	
٢٢٥,٠٤١	٤١٠,٥٧٦	
<b>١٨,٦١٠,٠٧١</b>	<b>١٨,٦٢٤,٦١١</b>	
<b>٥٧,٨٨٨,٠٣٢</b>	<b>٥٨,٠٣٢,٩٧١</b>	
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
		رأس المال المصرح والمكتتب به والمنفوع
		احتياطي إيجاري
		ما تملكه الشركات التابعة من أسهم الشركة الأم
		للتغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
		خسائر متركمة
		<b>مجموع حقوق مساهمي الشركة</b>
		<b>حقوق غير المسيطرين</b>
		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
٤٩,٦٢٥,٥٤٥	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	
٣٧٠,٧٤٨	٣٧٠,٧٤٨	
( ٢,٨٩٥,٥٦٤ )	( ٢,٨٩٥,٥٦٤ )	
( ١,٨٥٩,٠٧٣ )	( ١,٦٧٤,٣١٨ )	
( ١٨,٦٩٧,٧٤٧ )	( ١٨,٦٨٩,٨٣٩ )	
٢٦,٥٤٣,٩٠٩	٢٦,٧٣٦,٥٧٢	
١١,٩٤٨,٢٥٩	١٢,١٢٢,٦٩٥	
<b>٣٨,٤٩٢,١٦٨</b>	<b>٣٨,٨٥٩,٢٦٧</b>	
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
		تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
		ذمم جهات ذات علاقة دائنة طويلة الأجل
		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
١,٧٩٩,٤٢٥	٩,٧١١,٦٧٠	
٥,٨٨٣,٧٥١	٥,٥٩٤,١٧٧	
<b>٧,٦٨٣,١٧٦</b>	<b>١٥,٣٠٥,٨٤٧</b>	
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
		تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
		ذمم دائنة
		إيرادات مقبوضة مقدما
		أرصدة دائنة أخرى
		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
		<b>مجموع المطلوبات</b>
		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>
٧,٨٧٠,٦٣٥	١٤,٦٩٣	
٣٢٧,١٥١	٣٢٤,٤٢٥	
٢,٣٨٠,١٨٥	٢,٣٨٠,١٨٥	
١,١٣٤,٧١٧	١,١٤٨,٥٥٤	
<b>١١,٧١٢,٦٨٨</b>	<b>٣,٨٦٧,٨٥٧</b>	
<b>١٩,٣٩٥,٨٦٤</b>	<b>١٩,١٧٣,٧٠٤</b>	
<b>٥٧,٨٨٨,٠٣٢</b>	<b>٥٨,٠٣٢,٩٧١</b>	

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

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان الدخل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧  
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
( ٦٠,٥٠٥ )	٣٩٣,٢٨٦	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	( ١١,٥٧٩ )	صافي خسائر بيع أراضي
( ١٢,٨٥٠ )	( ٢٩,٩٤٤ )	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
( ١١٠,٣٢٣ )	( ١٣١,٩٣١ )	مصاريف إدارية
( ٢٢٨,١١٨ )	( ٢١٨,٦٠٢ )	مصاريف تمويل
-	٤٠,٢١٤	رد مخصص تدني في قيمة أراضي إنتفت الحاجة له
٣٢,٣٧٧	٦٠,١٩٤	صافي إيرادات ومصاريف أخرى
( ٣٧٩,٤١٩ )	١٠١,٦٣٨	ربح (خسارة) الفترة
		ويعود إلى
( ٣٣٩,٥٨٠ )	٧,٩٠٨	مساهمي الشركة
( ٣٩,٨٣٩ )	٩٣,٧٣٠	حقوق غير المسيطرين
( ٣٧٩,٤١٩ )	١٠١,٦٣٨	
( ٠,٠٠٧ )	٠,٠٠٢	حصة مساهمي الشركة الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) الفترة

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

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧  
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
( ٣٧٩,٤١٩ )	١٠١,٦٣٨	ربح (خسارة) للفترة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
٢٦,٥٥٣	( ٢٩ )	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الأخرى للشركات الزميلة
( ٤٤,٨١٣ )	٢٦٥,٤٩٠	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>( ٣٩٧,٧٠٩ )</u>	<u>٣٦٧,٠٩٩</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة يعود إلى:
( ٣٤٥,٤٠٣ )	١٩٢,٦٦٣	مساهمي الشركة
( ٥٢,٣٠٦ )	١٧٤,٤٣٦	حقوق غير المسيطرين
<u>( ٣٩٧,٧٠٩ )</u>	<u>٣٦٧,٠٩٩</u>	المجموع

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

**شركة تطوير العقارات**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧**  
**(بالدينار الأردني)**

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير المسيطرين	حقوق مساهمي الشركة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	خسائر متراكمة	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية	ماتلكته الشركات التابعة من سهم الشركة الأم	احتياطي إيجاري	رأس المال المدفوع	الرصيد كما في ٢٠١٧/١/١
٣٨,٤٩٢,١١٨	١١,٤٤٨,٢٥٩	٢٦,٥٤٣,٩٠٩	( ١٨,٦٩٧,٧٤٧ )	٧,٩٠٨	( ١,٨٥٩,٠٧٢ )	( ٢,٨٩٥,٥٦٤ )	٣٧٠,٧٤٨	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	الرصيد كما في ٢٠١٧/١/١	
٣٦٧,٠٩٩	١٧٤,٤٣٦	١٩٢,٦٦٣	٧,٩٠٨	١٨٤,٧٥٥	-	-	-	-	يجمعي الدخل الشامل للفترة	
٣٨,٨٥٩,٢١٧	١٢,٦٢٢,٦٩٥	٢٦,٧٣٦,٥٧٢	( ١٨,٦٨٩,٨٣٩ )	١٨٤,٦٧٠	( ١,١٧٤,٣١٨ )	( ٢,٨٩٥,٥٦٤ )	٣٧٠,٧٤٨	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	الرصيد كما في ٢٠١٧/٣/٣١	
٣٢,٩٤١,٩٢٩	٧,٥٣٤,٣٣١	٢٥,٤٠٧,٥٩٨	( ٢٠,٤٢٧,٤٧٥ )	٣٣٩,٥٨٠	( ١,٠٧١,٣٩٢ )	( ٢,٨٩٥,٥٦٤ )	١٧٦,٤٨٤	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	الرصيد كما في ٢٠١٧/١/١	
( ٣٩٧,٧٠٩ )	( ٥٢,٣٠٦ )	( ٣٤٥,٤٠٢ )	( ٣٣٩,٥٨٠ )	-	( ٥,٨٢٣ )	-	-	-	يجمعي الدخل الشامل للفترة	
٣٢,٥٤٤,٢٢٠	٧,٤٨٢,٠٢٥	٢٥,٠٦٢,١٩٥	( ٢٠,٧٦٧,٠٥٥ )	٣٣٩,٥٨٠	( ١,٠٧٧,٢١٥ )	( ٢,٨٩٥,٥٦٤ )	١٧٦,٤٨٤	٤٩,٦٢٥,٥٤٥	الرصيد كما في ٢٠١٧/٣/٣١	

\* تتضمن الخسائر المتركمة للشركة كما في ٣١ آذار ٢٠١٧ ارباح تقييم تخصص الموجودات المالية بالقيمة المعادلة من خلال بيان الدخل بلغت (٣٩٣,٢٨٦) دينار.

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



شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧  
(بالدينار الأردني)

٣١ آذار ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧	
		<b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>
( ٣٧٩,٤١٩ )	١٠١,٦٣٨	ربح (خسارة) الفترة
٤,٢٢٧	٥٠٦	استهلاكات
٦٠,٥٠٥	( ٣٩٣,٢٨٦ )	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٢,٨٥٠	٢٩,٩٤٤	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
( ١٧,٦٩٢ )	( ١٦,٥٣٤ )	فروقات تقييم عملة
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
( ٤٨٠ )	٣٣٥,٢٧٧	ذمم مدينة
٣,٧٣٣	٤,٥٠٣	أرصدة مدينة أخرى
( ٢٣,٦٠٩ )	١٣,٨٣٣	أرصدة دائنة أخرى
( ٦٩,٦٠٣ )	( ٢,٧٢٦ )	ذمم دائنة
-	٤,٤٢٦	عقارات تحت التطوير
-	٢٢٤,٥٠٢	عقارات جاهزة للبيع
( ٤٠٩,٤٨٨ )	٣٠٢,٠٨٣	<b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل</b>
		<b>التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>
( ٦٩٩ )	-	إستثمار في شركات زميلة
٩٥,٨٦١	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
( ٢,٢٥١ )	١٤٩,٣٥٢	إستثمارات عقارية
٩٢,٩١١	١٤٩,٣٥٢	<b>صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار</b>
		<b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>
٢,٢٥١	( ٣٢٢,٢٠٣ )	ذمم جهات ذات علاقة
٢٢٨,١١٨	٥٦,٣٠٣	تسهيلات إئتمانية
٢٣٠,٣٦٩	( ٢٦٥,٩٠٠ )	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل</b>
( ٨٦,٢٠٨ )	١٨٥,٥٣٥	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
٥٨٣,١٢٩	٢٢٥,٠٤١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٩٦,٩٢١	٤١٠,٥٧٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

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

شركة تطوير العقارات  
شركة مساهمة عامة محدودة  
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)  
كما في ٣١ آذار ٢٠١٧  
(بالدينار الأردني)

١ . عام

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

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 ٣٠ نيسان ٢٠١٧.

٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة 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 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.

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

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتحقق 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.

إن جميع الشركات التابعة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك الفعلية	طبيعة النشاط
يولان للإعمار ذ.م.م	١٠,٠٠٠	١٠٠%	بناء إسكانات
يولان للإستشارات الهندسية (تضامن)	١,٠٠٠	١٠٠%	استشارات هندسية
للعلا لإدارة أصول الإستثمار ذ.م.م	١٠,٠٠٠	١٠٠%	استثمارات مالية وعقارية
دارة عمان للمشاريع الإسكانية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٨٣%	بناء إسكانات
لشرق العربي للاستثمارات العقارية م.ع.م	٩,٩٩٦,٠٨٢	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
دغليب للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
اسرار للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٧٠%	استثمارات مالية وعقارية
للملحق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٥٢%	استثمارات مالية وعقارية
نور لشرق للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٤٣%	استثمارات مالية وعقارية
الإفصاح للاستثمارات العقارية ذ.م.م	١٠,٠٠٠	٣٥%	استثمارات مالية وعقارية
الفنية للمنتجات الخرسانية ذ.م.م	٧٠٠,٠٠٠	٣٥%	استثمارات مالية وعقارية

تم توحيد البيانات المالية لشركة نور الشرق للاستثمارات العقارية وشركة الإفصاح للاستثمارات العقارية وشركة الفنية للمنتجات الخرسانية مع البيانات المالية المرفقة بالرغم من انخفاض نسبة الملكية عن ٥٠% بسبب سيطرة شركة تطوير العقارات على السياسات التمويلية والتشغيلية لتلك الشركات.

#### استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة 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 الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

- تقوم الإدارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التكني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية التي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ خسارة التكني (إن وجدت) في بيان الدخل الموحد.

#### الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة 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 الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للإستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

#### 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:

مكاتب وممتلكات أخرى	٢-١٠%
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 الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك 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 في بيان الدخل الموحد.

#### 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 (تفيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل 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 بالعملة 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.

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

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة 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.

#### الموجودات المالية المرهونة

هي تلك الموجودات المالية المرهونة لصالح أطراف أخرى مع وجود حق للطرف الآخر بالتصرف فيها (بيع أو إعادة رهن). يستمر تقييم هذه الموجودات وفق السياسات المحاسبية المتبعة لتقييم كل منها حسب تصنيفه الأصلي.

#### الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة 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 الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة يتم 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 الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

#### العقارات المعدة للتطوير والجاهزة 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.

#### 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.

#### 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 تحقق الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال 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 الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### مصاريق الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في بيان الدخل الموحد خلال السنة التي استحققت بها، أما الفوائد المستحقة على القروض التي تم الحصول عليها من أجل تمويل المشاريع تحت التنفيذ فيتم رسميتها كجزء من مصاريق هذه المشاريع ويتم التوقف عن رسملة الفوائد على المشاريع تحت التنفيذ عند اكتمالها.

### العملات الأجنبية

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

### ضريبة الدخل

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

### ٣. الوضع الضريبي

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٤.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٥ و ٢٠١٦ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركات لتاريخه.
- لم يتم إحتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ بسبب زيادة المصاريق عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

### ٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات 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.

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.

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	٣١ آذار ٢٠١٧
٥,٧١٠,٨٠٤	-	٣,٨٢٦,١٣٤	١,٨٨٤,٦٧٠	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل
١,٤٠٥,٣٩٨	-	٧١,٩٤٢	١,٣٣٣,٤٥٦	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل الشامل
٧,١١٦,٢٠٢	-	٣,٨٩٨,٠٧٦	٣,٢١٨,١٢٦	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٥,٣٠٠,٩٨٣	-	٣,٨٠٩,٦٠٠	١,٤٩١,٣٨٣	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل
١,١٣٩,٩٠٦	-	٧١,٥٢٥	١,٠٦٨,٣٨١	موجودات مالية بالقيمة المعلنة من خلال بيان الدخل الشامل
٦,٤٤٠,٨٨٩	-	٣,٨٨١,١٢٥	٢,٥٥٩,٧٦٤	

#### 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 الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 لعمالئها 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 أجلها 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 المرحلية المختصرة الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١٧	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١٤,٦٩٣	٩,٧١١,٦٧٠	٩,٧٢٦,٣٦٣
ذمم دائنة	٣٢٤,٤٢٥	-	٣٢٤,٤٢٥
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	٥,٥٩٤,١٧٧	٥,٥٩٤,١٧٧
إيرادات مقبوضة مقدما	٢,٣٨٠,١٨٥	-	٢,٣٨٠,١٨٥
أرصدة دائنة أخرى	١,١٤٨,٥٥٤	-	١,١٤٨,٥٥٤
	٣,٨٦٧,٨٥٧	١٥,٣٠٥,٨٤٧	١٩,١٧٣,٧٠٤
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	٧,٨٧٠,٦٣٥	١,٧٩٩,٤٢٥	٩,٦٧٠,٠٦٠
ذمم دائنة	٣٢٧,١٥١	-	٣٢٧,١٥١
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	-	٥,٨٨٣,٧٥١	٥,٨٨٣,٧٥١
إيرادات مقبوضة مقدما	٢,٣٨٠,١٨٥	-	٢,٣٨٠,١٨٥
أرصدة دائنة أخرى	١,١٣٤,٧١٧	-	١,١٣٤,٧١٧
	١١,٧١٢,٦٨٨	٧,٦٨٣,١٧٦	١٩,٣٩٥,٨٦٤

مخاطر أسعار الأسهم  
تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغيير 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 (٣٢١,٨١٣) دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٧ مقابل (٢٥٥,٩٧٦) دينار لعام ٢٠١٦.

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 ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٣١ آذار ٢٠١٧
٩,٦٧٠,٠٦٠	٩,٧٢٦,٣٦٣
٣٨,٤٩٢,١٦٨	٣٨,٨٥٩,٢٦٧
%٢٥	%٢٥

مجموع الديون  
مجموع حقوق الملكية  
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية