



التاريخ : 2005/10/30
الرقم : 362/مال/2005

السادة / هيئة الأوراق المالية - المحترمين
عمان - الأردن

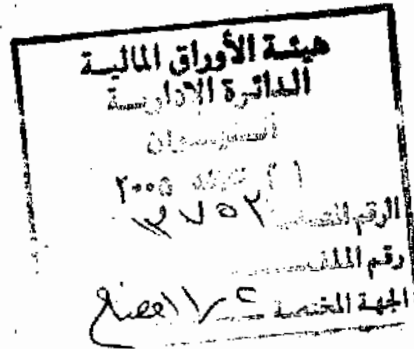
Q.R- REDV - 31-10-2005

تحية طيبة وبعد ،

نرفق لكم بكتابنا هذا نسخة عن البيانات المالية المراجعة لشركتنا عن الفترة المنتهية في 2005/9/30 وذلك ضمن الفترة التي يحددها القانون.

ونفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

منذر أبو عوض
مساعد المدير العام



نسخة : الملف.

(3)

هاتف 5510354 / 962 6 5510352 - فاكس 962 6 5510353 - ص.ب 962756 عمان 11196 الأردن
Tel. 062 6 5510352 / 5510354 - Fax 962 6 5510353 - P.O.Box 962756 Amman 11196 Jordan
e-mail: redco@next.jo

Received Time 30 Oct. 13:06

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

البيانات المالية وتقرير مراجع الحسابات
للفترة المنتهية في 30 ايلول 2005

شركة تطوير العقارات

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

صفحة

1	تقرير مراجع الحسابات
2	الميزانية العمومية كما في 30 ايلول 2005 31 كانون الاول 2004 (بيان أ)
3	بيان الدخل وتوزيعه للفترةين المنتهيتين في 30 ايلول 2005 و 2004 (بيان ب)
4	بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترةين المنتهيتين في 30 ايلول 2005 و 2004 (بيان ج)
5	بيان التدفقات النقدية للفترةين المنتهيتين في 30 ايلول 2005 و 2004 (بيان د)
6	ايضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراجع الحسابات



تقرير مراجع الحسابات

442 05 04

السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين
شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

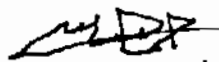
لقد راجعنا الميزانية العمومية المرفقة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة كما في 30
أيلول 2005 ، وكلاً من بيان الدخل وبيان التغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للفترة
المنتهية في 30 أيلول 2005 . ان اعداد هذه البيانات المالية هو من مسؤولية ادارة الشركة ، وأن
مسؤوليتنا هي اصدار تقرير مراجعة حولها استناداً الى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

اعدت البيانات المالية المرفقة لاغراض بورصة عمان .

لقد جرت مراجعتنا لهذه البيانات وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة رقم (2400) ويتطلب هذا المعيار
القيام بتخطيط وانجاز المراجعة للحصول على تأكيد محدود المدى فيما اذا كانت البيانات المالية المرحلية
خالية من أخطاء جوهرية ، تنحصر المراجعة بشكل رئيسي في القيام باجراءات تحليلية للمعلومات المالية
والاستفسارات من المسؤولين في الشركة عنها ، ان نطاق هذه الاجراءات أقل بكثير من اجراءات التدقيق
ولذلك فهي تعطي تأكيداً أقل من التدقيق ، اننا لم نقم باجراءات تدقيق البيانات المالية وبالتالي لا نبدي
رأي تدقيق حولها .

استناداً الى اجراءات المراجعة التي قمنا بها فانه لم يسترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن البيانات
المالية المرحلية لا تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية .

عن ابراهيم العباسي وشركاه


أحمد محمد العباسي

اجازة رقم 710 فئة / أ

عمان في 23 تشرين الاول 2005

البيانات المالية

شركة تطوير العقارات

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الميزانية العمومية كما في 30 ايلول 2005 و 31 كانون أول 2004 بيان أ

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
ايضاح	دينار اردني	دينار اردني
الموجودات		
موجودات متداولة		
نقد في الصندوق ولدى البنوك	22,881,546	755,765
شيكات برسم التحصيل	95,473	13,390
ذمم مدينة	3 226,299	128,660
استثمارات لاغراض التجارة	4 3,014,484	210,271
استثمارات في الاراضي	5، 12 9,843,490	1,702,440
استثمار في مشروع مجمع تطوير العقارات التجاري	6، 12 4,594,613	4,768,825
حسابات مدينة متنوعة	7 51,022	382,772
مجموع الموجودات المتداولة	40,706,927	7,962,123
موجودات غير متداولة		
استثمارات معدة للبيع	8 و 12 10,781,231	35,400
موجودات ثابتة بعد الاستهلاك المتركة	9 و 2 81,202	43,173
مجموع الموجودات غير المتداولة	10,862,433	78,573
مجموع الموجودات	51,569,360	8,040,696
المطلوبات وحقوق المساهمين		
مطلوبات متداولة		
ذمم دائنة	6,810	3,620
ذمة سعانة الشيخ محمد بن حمد آل ثاني		500,000
حسابات دائنة متنوعة	11 517,149	134,086
نفقات على حساب مبيعات المشروع	10,800	800
مجموع المطلوبات المتداولة	534,759	638,506
حقوق المساهمين		
رأس المال	12 50,000,000	7,000,000
احتياطي اجباري	242,007	242,007
ارباح مدورة (خسائر متراكمة) في نهاية السنة (ب)	20,183	160,183
ارباح الفترة	772,411	-
صافي حقوق المساهمين	51,034,601	7,402,190
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	51,569,360	8,040,696

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة تطوير العقارات

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

بيان الدخل وتوزيعه للفترتين المنتهيتين في 30 ايلول 2005 و 2004 بيان ب

	ايضاح	30 ايلول 2005	30 ايلول 2004
		دينار اردني	دينار اردني
إيرادات مبيعات المجمع		72,278	13,426
إيرادات إيجارات وخدمات	2 ج	136,397	113,175
مصاريف إدارية وعمومية	13	(263,352)	(58,668)
مصاريف المجمع التجاري		(50,247)	
تعديلات القيمة العادلة		454,621	9,218
إيرادات أخرى		115,587	6,180
أرباح بيع استثمارات مالية		325,642	3,316
تعديلات سنوات سابقة		(18,515)	(50)
صافي ربح الفترة		772,411	86,597

لم يتم احتساب ضريبة الدخل ورسوم الجامعات الأردنية ومخصص البحث العلمي ومخصص التدريب المهني وصندوق دعم التعليم المهني والتدريب التقني ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة كون هذه البيانات المالية تمثل بيانات مالية مر حالية.

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة من 30 أيلول 2004 و 30 أيلول 2005

بيان ح	البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	أرباح مقرر توزيعها على المساهمين	الأرباح المدورة (الخسائر المراكمة)	أرباح الفترة	المجموع
	البيان	رأس المال	الاحتياطي الاجباري	أرباح مقرر توزيعها على المساهمين	الأرباح المدورة (الخسائر المراكمة)	أرباح الفترة	المجموع
2003	الرصيد في 31 كانون الأول	3,991,250	220,049	-	1,610,511	-	5,821,810
	صافي ربح الفترة	-	-	-	-	86,597	86,597
2004	الرصيد في 30 أيلول	3,991,250	220,049	-	1,610,511	86,597	5,908,407
2004	الرصيد في 31 كانون الأول	7,000,000	242,007	-	160,183	-	7,402,190
	رسملة الأرباح المدورة - أسهم مجانية	-	-	-	(140,000)	-	(140,000)
	دفعات على رأس المال	43,000,000	-	-	-	-	43,000,000
	صافي ربح الفترة	-	-	-	-	772,411	772,411
2005	الرصيد في 30 أيلول	50,000,000	242,007	-	20,183	772,411	51,034,601

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذا البيان .

شركة تطوير العقارات

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية للفترتين المنتهيتين في 30 ايلول 2005 و 31 كانون الاول 2004 بيان د

	30 ايلول 2005	30 ايلول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</u>		
صافي ربح الفترة	772,411	86,597
استهلاكات	3,812	2,343
تعديلات القيمة العادلة	(454,621)	(9,218)
ارباح رأسمالية	1,178	
صافي الدخل النقدي قبل التغير في بنود راس المال العامل	322,780	79,722
<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>		
شيكات برسم التحصيل	(82,083)	9,121
ذمم مدينة	(97,639)	15,653
الاستثمار في مشروع مجمع تطوير العقارات التجاري	174,212	6,130
حسابات مدينة متنوعة	331,750	(37,079)
<u>(الزيادة) (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>		
ذمم دائنة	3,190	-
حسابات دائنة متنوعة	383,063	19,055
دفعات على حساب مبيعات المشروع	10,000	(17,615)
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة التشغيلية	1,045,273	74,987
<u>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</u>		
استثمارات معدة للبيع	(10,291,210)	-
استثمارات في الاراضي	(8,141,050)	(5,000)
استثمارات لاغراض السناجدة	(2,804,214)	(197,674)
شراء موجودات ثابتة	(43,018)	(6,959)
صافي النقد المستخدم في الانشطة الاستثمارية	(21,279,492)	(209,633)
<u>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</u>		
دفعات على حساب رأس المال	42,360,000	1,408,750
بنك دائن	-	(207,563)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	42,360,000	1,201,187
صافي التغير في النقد في الصندوق ولدى البنوك	22,125,781	1,066,541
نقد في الصندوق ولدى البنوك اول الفترة	755,765	96
نقد في الصندوق ولدى البنوك اخر الفترة	22,881,546	1,066,637

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذا البيان

ايضاحات
حول البيانات المالية

شركة تطوير العقارات

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول البيانات المالية

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة بمقتضى احكام قانون الشركات المؤقت رقم (1) لسنة 1989 ، وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 24 حزيران 1995 تحت رقم (287) وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 21 تشرين الاول 1995 ، ومن غاياتها شراء وبيع والاستثمار والمتاجرة بالعقارات المنظمة وغير المنظمة بجميع انواعها واستعمالاتها بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها والقيام بجميع الاعمال الاخرى المتعلقة بها واقامة وانشاء مشاريع الاسكان والاعمار بكافة انواعها وغاياتها المختلفة .

2- السياسات المحاسبية الهامة

الاستثمارات

- 1- يتم تقييم الاستثمارات في اسهم الشركات المساهمة العامة حسب القيمة العادلة لاسهم ، وتقيد الفروقات الناجمة عن اعادة التقييم في بيان الدخل كارباح أو خسائر اعادة تقييم وفقا للنتيجة .
- 2- يتم اظهار الاستثمارات في الاراضي والعقارات المملوكة للشركة بالقيمة العادلة كما بتاريخ البيانات المالية.

الموجودات الثابتة

يتم قيد الموجودات الثابتة بالتكلفة ويتم استهلاكها وفقا لطريقة القسط الثابت بمعدلات تتراوح بين 9 - 20 بالمائة .

تحقق المبيعات والارادات

تتحقق مبيعات الوحدات من المجمع عند توقيع العقد مع المشتري ولا يشترط في ذلك نقل الملكية حيث ان هناك التزاما غير مشروط من قبل البائع (شركة تطوير العقارات) بوجوب نقل الملكية ويخضع ذلك للاجراءات القانونية، وتتحقق ايرادات الايجارات والخدمات عند تاريخ الاستحقاق وفقا للعقود الموقعة مع المستأجرين.

3- الذمم المدينة

يظهر ضمن الذمم المدينة مبلغ 92,447 دينار اردني يمثل ذمة شركة الشرق العربي، وهذا المبلغ هو المبلغ المتبقي من قيمة حصة شركة تطوير العقارات من حصص رأس المال في الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية التي تم بيعها في نهاية عام 2002 لشركة الشرق العربي.

ووفقا لاتفاق البيع الموقع بين الشركتين فان هذا المبلغ المتبقي يتم سداده بتحويل قطعة ارض بقيمة المبلغ بعد افرازها من ملكية شركة الشرق العربي الى ملكية شركة تطوير العقارات، وقد تأخر ذلك نتيجة لعدم الانتهاء من اعمال الافراز الخاصة بتلك القطعة.

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية - تابع

4- استثمارات لاغراض المتاجرة

يتألف هذا البند مما يلي :

القيمة الدفترية

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية	547,812	210,271
البنك العربي المحدود	948,672	-
الشركة العربية للفنادق	635,000	-
بنك القدس للتنمية والاستثمار	410,500	-
شركة التسهيلات التجارية الأردنية	472,500	-
المجموع	3,014,484	210,271

5- الاستثمارات في الاراضي

يتألف هذا البند مما يلي :

القيمة الدفترية

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
مشروع قطعة الارض 1127 (الجاردنز)	1,317,000	1,317,000
مشروع قطع اراضي سويمة (125 + 127)	202,750	202,750
مشروع قطعة الارض 124 (سويمة)	86,324	86,324
مشروع قطعة الارض 45 (سويمة)	96,366	96,366
قطعة ارض وادي السهر رقم (4) حوض (20)	3,737,039	-
قطعة ارض أم رمانة رقم (16، 17) حوض (12)	4,311,564	-
قطع اراضي 1213، 1217، 1218، 1220، 1221 حوض (6) اليدودة	92,447	-
المجموع	9,843,490	1,702,440

ب- ان قطع اراضي السويمة (125 ، 127 ، 124 ، 45) مملوكة مناصفة بين شركة تطوير العقارات وشركة الشرق العربي المحدودة المسؤولة .

6- مجمع تطوير العقارات التجاري

يتألف هذا البند مما يلي :

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
إجمالي كلفة المشروع	4,706,978	4,768,819
المجموع	4,706,978	4,768,819

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات العالية - تابع

7- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم موظفين	-	988
ذمة شركة شيركو	-	339,613
مصاريف مدفوعة مقدما	54	715
ايرادات مستحقة غير مقبوضة	31,469	38,679
أخرى	699	977
دفعات على حساب مشاريع	17,000	
تأمينات مستردة	1,800	1,800
المجموع	51,022	382,772

8- الاستثمارات المعدة للبيع

يتألف هذا البند مما يلي :

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
عدد الاسهم	دينار اردني	دينار اردني
الاستثمارات المعدة للبيع		
شركة القدس للاستثمارات العقارية	70,800	70,800
شركة الصقر العربي لشراء وبيع الاوراق المالية	60,000	60,000
شركة قطر الاولى للتطوير العقاري	40,000	10,285,831
استثمارات في شركات ذات مسئولية محدودة	-	35,400
المجموع	10,416,631	35,400

ب. ان أسهم شركة القدس للاستثمارات العقارية المساهمة العامة التي تستثمر فيها الشركة غير متداولة في السوق .

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة
عمان - المنطقة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية - تبلي

المحركات المالية
يتألف هذا البند مما يلي :

	2005				2004			
	القيمة في بداية السنة	اضافات السنة	حذوفات السنة	القيمة في 30-06-2005	نسبة الاستهلاك	الاستهلاك المتراكم	القيمة التقديرية 30-06-2004	بيلار لارتي
سيارات	17,600	-	-	17,600	15	17,599	1	1
أجهزة كبريات	35,544	27,302	1,320	61,526	15-20	13,220	48,306	18,307
ثالث	8,884	385	-	9,269	10	7,705	1,564	2,274
ميكورات	1,595	-	-	1,595	9	1,280	315	494
لوحة الاعلان	316	-	-	316	20	312	4	4
تجهيزات المكتب	15,682	15,331	-	31,013		-	31,013	15,682
المجموع	79,621	43,018	1,320	121,319		40,116	81,203	36,763

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول البيانات المالية - تابع

البنك الدائن

10

تمثل البنوك الدائنة التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة من قبل البنوك وتعد جميع الاسهم والسندات والاوراق المالية التي تخص الشركة فيما يقع بحماية البنك او تسلم له او تودع لديه او تسجل باسمه معا تأمينا لسداد جميع ما يترتب عليها بموجب الاتفاقية ، ورهن عقاري من الدرجة الاولى على المجمع التجاري بقيمة 650,000 دينار، وقد تم خلال العام 2004 تسديد كامل رصيد التسهيلات المستغل ورفع اشارة الرهن عن مجمع تطوير العقارات التجاري والابقاء على رهن مكاتب الشركة مقابل التسهيلات.

الحسابات الدائنة المتنوعة

11-

يتألف هذا البند مما يلي :

	30 ايلول 2005	31 كانون الأول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
امانات ضمان اجتماعي	-	91
امانات المؤسسين والمساهمين	4,400	4,400
مصاريف مستحقة وغير مدفوعة	6,840	4,791
مخصص البحث العلمي	24,200	24,200
مخصص رسوم الجامعات	-	23,041
مخصص صندوق التعايم والتدريب المهني والتقني	-	20,276
مخصص ضريبة الدخل	-	41,627
ايجارات مقبوضة مقدما	31,022	15,390
امانات ضريبة المعارف	3,479	-
ذمم وسيط مالي	446,558	-
ذمم دائنة اخرى	650	270
المجموع	517,149	134,086

12- رأس المال

قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 2005/6/22 الموافقة على رفع رأس مال الشركة الى 50,000,000 دينار اردني وذلك حسب ما يلي:

أ- إرساله المبالغ المطلوبة من الشركة لسعادة الشيخ / محمد بن حمد آل ثاني كذمة في مجمع تطوير العقارات التجاري وبقيمة (500,000) خمسمائة ألف دينار اردني وتحويلها إلى أسهم قيمة كل سهم منها دينار اردني واحد وتسجيلها باسمه.

ب- توزيع (140,000) سهم كاسهم مجانية وبقيمة اسمية دينار اردني واحد وبنسبة (2 %) من رأس المال الحالي والتي تمثل أرباح العام 2004.

ج- اكتتاب شركة جلوبال - بيت الاستثمار العالمي بثلاثين مليون سهم بقيمة اسمية دينار اردني واحد لكل سهم.

د- توزيع (5,000,000) خمسة ملايين سهم بقيمة اسمية دينار اردني واحد لكل سهم مجاتا على المساهمين في الشركة وذلك حسب مساهمة حاملي الاسهم في اليوم العاشر من موافقة هيئة الأوراق المالية على رفع رأس المال على أن تقوم شركة جلوبال بتغطية قيمتها بالكامل.

هـ- طرح (7,360,000) سبعة ملايين ووثلاثمائة وستون ألف سهم بقيمة اسمية دينار اردني واحد لكل سهم للاكتتاب الخاص من قبل مساهمي الشركة وذلك حسب مساهمة حاملي الاسهم في اليوم العاشر من موافقة هيئة الأوراق المالية على رفع رأس المال.

شركة تطوير العقارات المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول البيانات المالية - تابع

13- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

	30 ايلول 2005	30 ايلول 2004
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور	14,849	10,991
ضمان اجتماعي	2,034	1,542
استهلاكات	3,812	2,343
رسوم رخص واشتراكات	213,250	32,211
مصاريف سيارات ومحروقات	808	1,412
سطوحات وقرطاسية	2,725	993
مصاريف ضيافة	476	294
مصاريف نظافة	155	-
اتعاب مبنية	1,930	750
كهرباء ومياه	1,534	838
اجتماعات الهيئة العامة	3,821	2,978
فوائد وعمولات بنكية	5,411	302
مصاريف بريد وبرق وهاتف	2,060	1,000
مصاريف متفرقة	89	156
اتعاب تقييم موجودات ثابتة	-	1,800
صيانة	715	-
تقنيات	7,336	-
دعاية واعلان	2,344	1,058
المجموع	263,352	58,668

14- ارقام المقارنة

تم إعادة تدوين ارقام السنة الماضية لتتلائم مع ارقام السنة الحالية.