

التاريخ : 2015/03/30

الرقم : ر / م / 116

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

يرجى التكرم بالعلم بأنه تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة العقارية الأردنية للتنمية في مقر الشركة الكائن في ضاحية الرشيد - شارع الوفاق / عمارة رقم 94 ، الطابق الثالث مكتب رقم ( 305 ) وذلك في تمام الساعة الواحدة ظهراً من يوم الثلاثاء الموافق 2015/04/21 .

نرفق لكم طياً تقرير مجلس الإدارة ونسخة من الدعوات الموجه للمساهمين .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

رئيس مجلس الإدارة

د. هيثم عبد الله أبو خديجة



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٣١ آذار ٢٠١٥
الرقم التسلسلي: ١٤٤
رقم الملف: ٧١٥٥٩
الجوهر المختصة: <u>الادارة العامة</u>

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

2014



# الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

## التقرير السنوي العاشر لمجلس الإدارة

عن السنة المنتهية في

٢٠١٤/١٢/٣١

2014



# الشركة العقارية الأردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

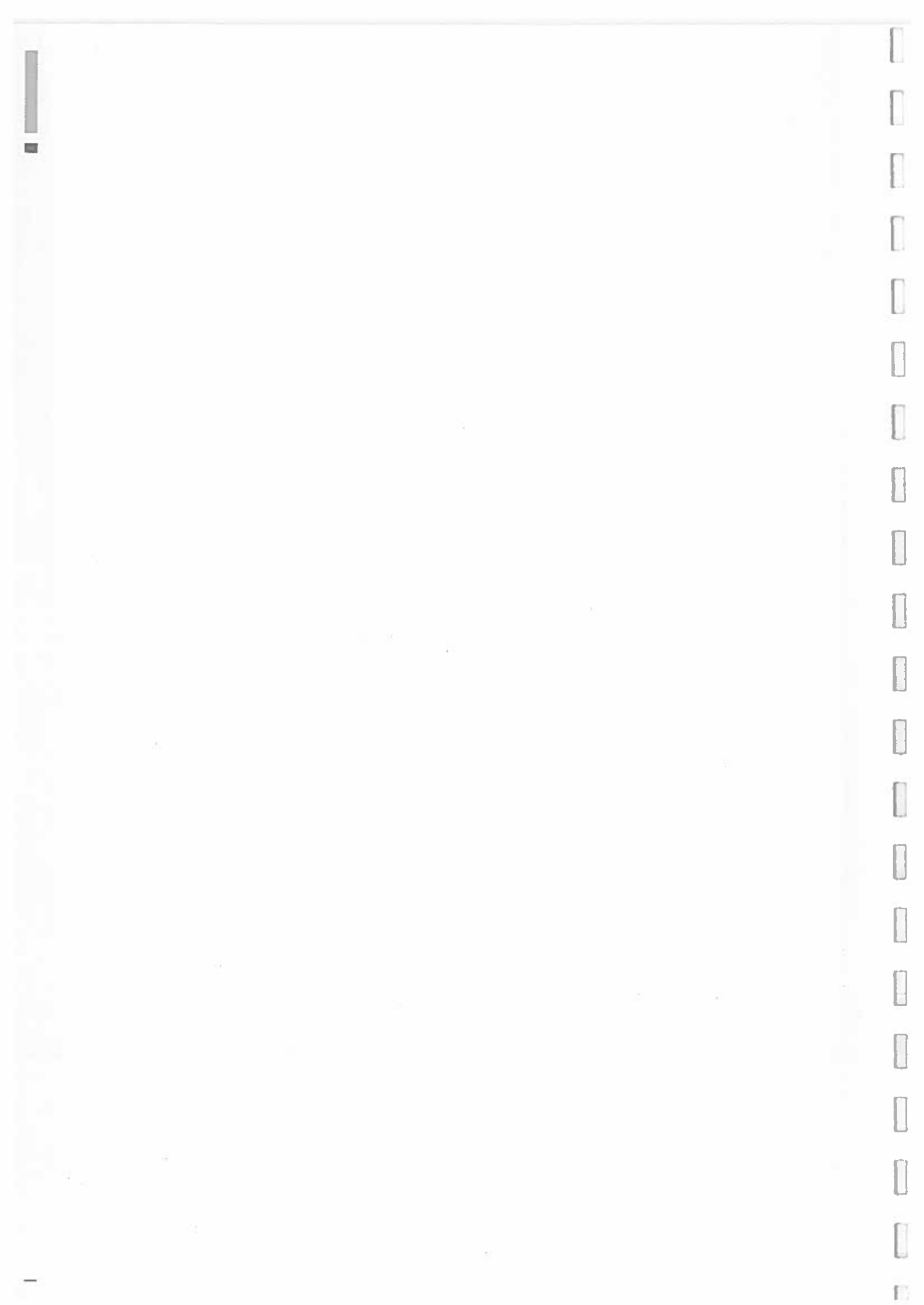
مقر الشركة :

عمان - ضاحية الرشيد / شارع الوفاق - مجمع الداود التجاري ط/ ٣

هاتف : ٥١٥٧٢٨٠ - ٥١٥٧٢٨١ / فاكس : ٥١٦٤٠١٠

ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن

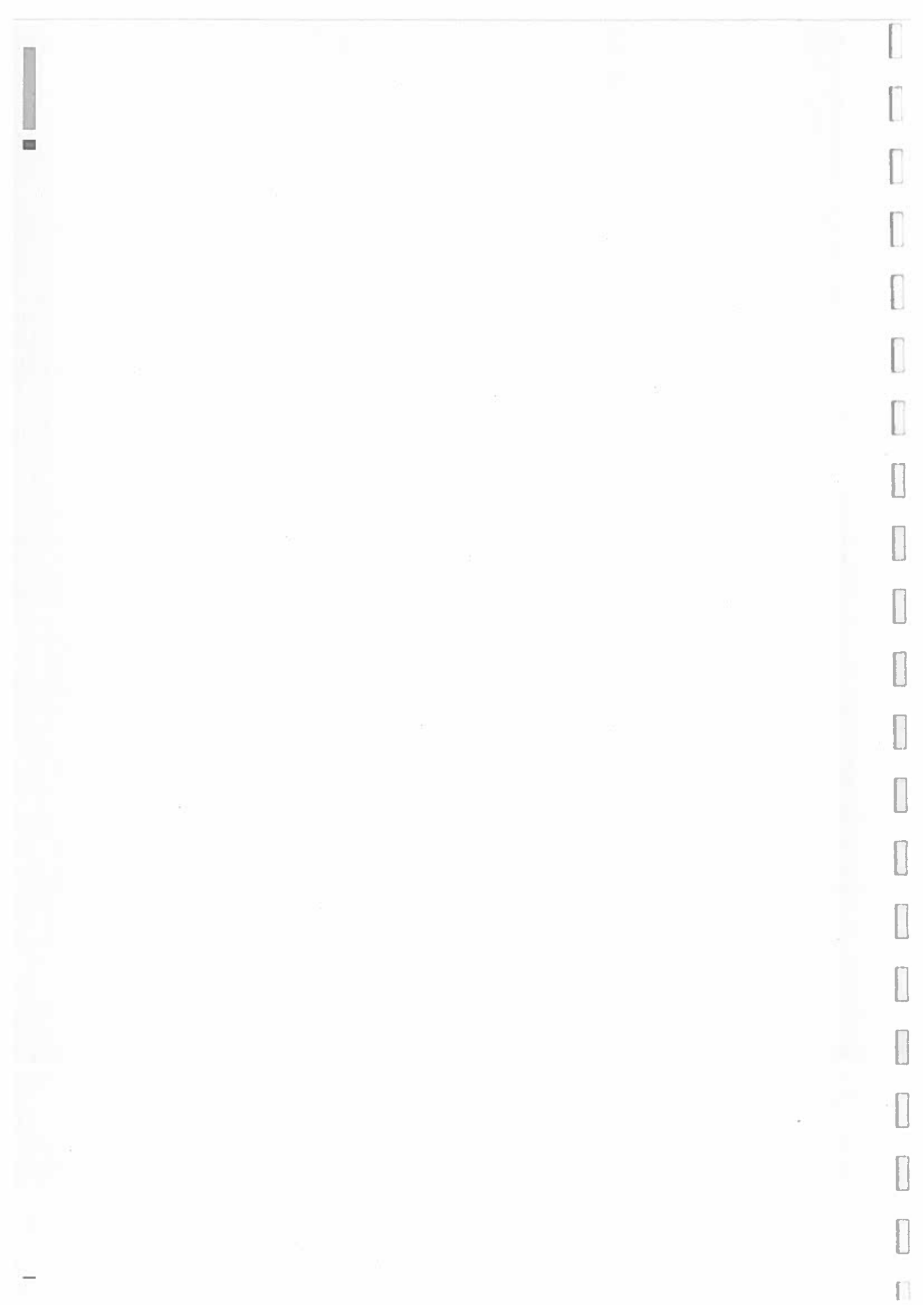
[www.jrcd.com.jo](http://www.jrcd.com.jo) [info@jrcd.com.jo](mailto:info@jrcd.com.jo)



2014



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم



2014



صاحب السمو الملكي

الأمير الحسين بن عبد الله الثاني ولي العهد

## المحتويات

٩	الرؤية ، الرسالة ، الأهداف والانجازات.....
١٠	مجلس الإدارة.....
١٢	كلمة رئيس مجلس الإدارة.....
٣٤-١٤	تقرير مجلس الإدارة.....
٦٤-٣٦	القوائم المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤.....
٦٥	الاقراءات.....
٧٥-٦٧	الإفصاح عن مدى الالتزام بتطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات.....
٧٦	جدول الأعمال.....



## الرؤية

المساهمة في تطوير قطاع العقارات في الأردن من خلال شراء وتطوير الأراضي في مختلف مناطق المملكة وإفرازها وبيعها وإنشاء مشاريع استثمارية وسكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.

## الرسالة

توفير قطع أراضي بمختلف مناطق المملكة تتناسب مع مستويات الدخل لكافة الشرائح. إقامة مشاريع إسكانية عالية الجودة وبأسعار منافسة.

## الأهداف والإنجازات

تسويق مشاريع الشركة المنجزة سواء في مجال تطوير الأراضي أو الشقق السكنية. استكمال تطوير باقي أراضي الشركة القابلة للتطوير وتزويدها بالبنية التحتية. إنشاء مشاريع سكنية في بعض مشاريع الشركة التي تم تطويرها بعد التأكد من جدواها الإقتصادية. تنفيذ مشاريع سكنية في مناطق مختلفة في عمان سواء عن طريق الشركة مباشرة أو بالشراكة مع جهات متخصصة.

## مجلس الإدارة:

### الرئيس

الدكتور هيثم عبدالله عبدالحليم ابو خديجة.  
ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار

### نائب الرئيس

السيد عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات.

### الأعضاء

المهندس محمود جميل خلف عبيد  
ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري  
المهندس أيمن محمود أحمد كساب  
ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي  
السيد عادل بن عبدالله بن ابراهيم الهذاب  
السيد عثمان احمد محمود ابو الحمص  
ممثلاً عن شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار  
السيد عميد نزار محمد صبري  
ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم  
المهندس بشير طاهر محمد الجغبير  
السيد عبد الكريم عبد الحليم محمود أبو خديجة  
ممثلاً عن شركة مدارس الاتحاد

## المدير العام

المهندس بشير طاهر محمد الجفير

## المدير المالي

السيد عماد محمد سعيد أبوشنب

## مدققي الحسابات

السادة العباسي وسمان وشركاهم

## المستشار القانوني

السيد نضال جعفر أحمد ابو جلمة

## المستشار الضريبي

السادة البشائر للخدمات

المحاسبية والضريبية



## كلمة رئيس مجلس الإدارة



**حضرات السادة المساهمين الكرام  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته**

يطيب لي أن أرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة العادي العاشر للشركة العقارية الأردنية للتنمية لمناقشة التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١، والذي يتضمن القوائم المالية، وملخصاً لأعمال الشركة عن عام ٢٠١٤، حيث قامت الشركة العقارية الأردنية للتنمية بتعزيز وضعها المالي وزيادة السيولة النقدية لديها بعد أن حققت زيادة في حجم مبيعاتها مما انعكس على أداء الشركة المالي حيث حققت الشركة خلال عام ٢٠١٤ ارباحاً صافية بلغت ١,١٠٨,١٠٦ دينار كما ستنتهي الشركة من إنشاء أربعة مشاريع سكنية في مدينة جرش خلال الأشهر الأولى من عام ٢٠١٥ والمباشرة ببيعها .

وفي الختام أتوجه بالشكر لجميع المساهمين الكرام ، راجين من الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه مصلحة الشركة والمساهمين وأن يديم علينا الأمن والاستقرار في وطننا الحبيب تحت رعاية قائد المسيرة جلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم .

**والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،**

**د. هيثم عبد الله أبو خديجة**

**رئيس مجلس الإدارة**

## تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يتشرف مجلس إدارة شركتكم ان يقدم لكم تقريره السنوي عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/١٢/٣١ متضمناً سير العمل في الشركة والميزانية العامة وبيان الدخل وتقرير مدققي الحسابات والتوصيات اللازمة. وعملاً بتعليمات الإفصاح المعمول بها من قبل هيئة الأوراق المالية نورد فيما يلي المعلومات الإضافية حول البنود الواجب توفرها بالتقرير السنوي :

تأسست الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتمديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات تحت رقم ( ٢٦١ ) بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٣ بدأت نشاطها الفعلي في ٢٠٠٥/٨/٧ .

## ١- أ- انشطه الشركة الرئيسية :

- تنفيذ الشركة غاياتها وفق الشريعة الإسلامية.
- شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة واستصلاحها وتطويرها وفهرزها وإيصال خدمات البنية التحتية لها وبيعها.
- شراء الأراضي وإقامة مشاريع اسكانية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- شراء الأراضي وإقامة أية مشاريع استثمارية عليها كالمجمعات التجارية و/ او المكاتب و / او المستشفيات و / او الفنادق و/ او اية استثمارات عقارية مناسبة بقصد بيعها و / او تأجيرها .
- يحق للشركة أن تقوم بأي أعمال أو تصرفات لضمان حسن سير أعمالها وتحقيق غاياتها بما يتفق مع القوانين والأنظمة والتعليمات ولها القيام بما يلي:
- القيام بجميع أعمال الإستيراد والتصدير والأعمال التجارية والتسويق والحصول على الوكالات التجارية بأنواعها وتمثيل الشركات العربية والأجنبية و الحصول على أي حقوق أو امتيازات أو رخص أو علامات تجارية سواء عن طريق الشراء أو التملك أو استئجارها أو استثمارها أو عن طريق الإستخدام مقابل بدل محدد لهذه الغاية .
- اقتراض الأموال اللازمة للقيام بأعمالها و / أو تنفيذ غاياتها والحصول على هذه الأموال أو تسهيلات مالية أخرى من داخل الأردن أو خارجه كما أن لها رهن الأموال المنقولة وغير المنقولة المملوكة لها لأي غاية تراها مناسبة بما في ذلك الحصول على التسهيلات والقروض .
- تأجير العقارات بقصد بيعها .
- توظيف أموالها بالأسهم والسندات .
- المساهمة و/ او المشاركة و/ او ادارة و/ او التملك كلياً أو جزئياً لأية شركة او مشروع او تجمع او مؤسسة مهما كان نوعها او غايتها ولها ان تتعاون و / او ترتبط و / او تتحد معها بأي شكل من الأشكال وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة .
- إنشاء الأسواق التجارية و/ او المكاتب و/ او بيعها و/ او تأجير و/ او المشاركة مع الغير لاستغلالها .
- شراء المركبات والباصات والسيارات والتنازل عنها وذلك لتنفيذ غاياتها .
- القيام بأعمال التأجير التمويلي بالإضافة الى القيام بتأجير العقارات والأراضي والسيارات والآلات والمعدات

والأجهزة بكافة أشكالها وأنواعها و/ أو أية أمور أخرى يمكن للشركة شراؤها بهدف تأجيرها تأجيراً تمويلياً. وتمويل وتجهيز ما سبق و/ أو تأجيرها بقصد البيع والقيام بكافة الأعمال المتعلقة بذلك و/ أو المتضرعة عنها و/ أو المتصلة بها. وأن تقوم بكافة الخدمات وتقديم الكفالات والتمويلات المتعلقة بالأعمال المذكورة تحقيقاً لهذه الغاية.

#### ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

عنوان الشركة: عمان - ضاحية الرشيد / شارع الوفاق - مجمع الداود التجاري ط/ ٣

هاتف : ٥١٥٧٢٨٠ - ٥١٥٧٢٨١ / فاكس : ٥١٦٤٠١٠ .

• الموقع الإلكتروني : [www.jrcd.com.jo](http://www.jrcd.com.jo)

• البريد الإلكتروني : [info@jrcd.com.jo](mailto:info@jrcd.com.jo)

• يبلغ عدد موظفين الشركة ٧ موظفين بما فيهم المدير العام.

• لا يوجد فروع للشركة داخل المملكة او خارجها.

• يبلغ رأس مال الشركة المدفوع ( ٢٤,٥ مليون دينار اردني ) .

• يبلغ رأس مال الشركة المصرح به (٢٤,٥ مليون دينار اردني ) .

#### ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغ ٢٦,١٤٧,٥٩٦ دينار .

- الشركات التابعة للشركة : شركة الذراع للاستثمارات العقارية.

• تأسست شركة الذراع للاستثمارات العقارية ( ذات مسؤولية محدودة ) تحت رقم ٢٣٢١٢ بتاريخ ٢٠١٠/١١/٠٤ .

وهي مملوكة بالكامل للشركة العقارية الأردنية للتنمية.

• غايات الشركة :

- شراء وتملك واستئجار الأراضي وفرزها وتطويرها وتنظيمها واستصلاحها وبيعها .

- شراء الأراضي وبناء الشقق السكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.

- اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك .

- إبرام العقود والإتفاقيات التجارية .

- قبول رهن الشقق والأراضي لصالح الشركة.

• رأس مال الشركة ١٠٠٠٠ دينار

• نسبة الملكية ١٠٠٪

• عنوان الشركة: عمان - ضاحية الرشيد / شارع الوفاق - مجمع الداود التجاري مبنى ٩٤ الطابق الثالث.

• (لم يتم توحيد القوائم المالية للشركة مع الشركة التابعة (شركة الذراع للاستثمارات العقارية ) وذلك بسبب

أن الهيئة العامة غير العادية للشركة التابعة قد أخذت قرارا بتصفية الشركة تصفية إختيارية بتاريخ ٢٤ نيسان

(٢٠١٤) .

#### ٣- مجلس الإدارة و/ أو الإدارة العليا

يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من تسعة أعضاء يتم اختيارهم بطريقة الانتخاب لمدة

أربع سنوات وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المرعية والنظام الأساسي للشركة.

## أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :-

## السيرة الذاتية

- الإسم :** الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة  
**الجنسية :** أردنية  
**سنة الميلاد :** ١٩٧٢  
**المؤهل العلمي :** دكتوراه إدارة أعمال ٢٠٠٧  
**الخبرات السابقة :**
- رئيس مجلس إدارة ونائب رئيس مجلس إدارة لمجموعة شركات مساهمة ١٩٩٤ - ٢٠١٤
  - العمل الحالي :**
  - عضو مجلس النواب الأردني منذ ٢٠١٣/١١/٩
  - رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية منذ ٢٠١٣/٤/٨ ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار .
  - رئيس مجلس إدارة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية منذ ٢٠٠٧/١/٩
  - عضو مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم منذ عام ١٩٩٦ ممثلاً عن الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
  - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ عام ١٩٩٨
  - مدير عام الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ ٢٠١٢/٦/١
  - نائب رئيس مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية الخاصة منذ عام ٢٠٠١
  - نائب رئيس هيئة مديري شركة الأمناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية ( ذات المسؤولية المحدودة ) منذ عام ٢٠٠٥ ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم المساهمة العامة
  - عضو مجلس إدارة شركة مدارس الاتحاد منذ ٢٠٠٦/٩/٣٠ ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار

## السيرة الذاتية

- الإسم :** السيد عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات  
**الجنسية :** أردنية  
**سنة الميلاد :** ١٩٥٤  
**المؤهل العلمي :** دبلوم مساحه  
**الخبرات السابقة :**
- العمل بمجموعة مكاتب بن سعيد للاستثمارات العقارية في الرياض.
  - الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة - مستشار عقاري.
  - العمل الحالي :**
  - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية منذ ٢٠١٣/٤/٨



## السيرة الذاتية

الإسم : المهندس محمود جميل خلف عبيد  
 الجنسية : أردنية  
 سنة الميلاد : ١٩٥٧  
 المؤهل العلمي : بكالوريوس هندسة مدنية - الجامعة الأردنية ١٩٨١

## الخبرات السابقة :

- مدير عام بالوكالة للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ٢٠١١/٦/١ - ٢٠١٢/٣/٢٥.
- مدير إدارة الأملاك وشؤون المستفيدين بالإضافة لعمله كنائب للمدير العام للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ٢٠١٠/٧/٢٥ - ٢٠١١/٥/٣١.
- مدير إدارة الأملاك وشؤون المستفيدين في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري من ٢٠٠٨/١/١ - ٢٠١٠/٣/٢٧.
- مدير إدارة الاشراف في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ٢٠٠٠/٨/١٥ - ٢٠٠٢/١٢/١٥.
- منسق إدارة مشروع البنية التحتية في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٩٧/٨/٧ - ٢٠٠٠/٨/١٤.
- رئيس قسم المراقبة الثاني / إدارة المشاريع في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٩٦/١٢/١ - ١٩٩٧/٨/٦.
- مساعد مدير المشاريع في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٩٢/١٢/١٥ - ١٩٩٦/١١/٣٠.
- مدير مشروع البتراوي في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٩٠/٩/١٩ - ١٩٩٢/١٢/١٤.
- مدير مشروع ذيبان في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٨٨/٧/٩ - ١٩٩٠/٩/١٨.
- مهندس البنية التحتية في مدينة ابو نصير السكنية المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٨٤/٧/١ - ١٩٨٨/٧/٨.
- مهندس في الابنية الحكومية ١٩٨٣/٩/١ - ١٩٨٤/٦/٣٠.
- مسؤول اصلاحات اسكان الهاشمية المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٨٢/٦/١٢ - ١٩٨٣/٨/٣٠.
- مهندس موقع في مشروع اسكان حنيئا / مادبا المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ١٩٨١/٨/١٥ - ١٩٨٢/٩/١١.

## العمل الحالي :

- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية ممثلاً للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري .
- نائب المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري .

## السيرة الذاتية

- الإسم :** المهندس بشير طاهر محمد الجغبير
- الجنسية :** أردنية
- سنة الميلاد :** ١٩٤٤
- المؤهل العلمي :** ماجستير هندسة مدنية الجامعة الامريكية - بيروت
- الخبرات السابقة :**
- مدير عام دائرة العطاءات الحكومية.
  - أمين عام وزارة الأشغال.
  - مدير عام مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري.
  - عضو مجلس إدارة شركة الرهن العقاري.
  - عضو مجلس إدارة شركة المركز العربي الدوائي.
  - عضو مجلس نقابة المهندسين لأربعة دورات.
- العمل الحالي :**
- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية
  - مدير عام الشركة العقارية الأردنية للتنمية.

## السيرة الذاتية

- الإسم :** المهندس أيمن محمود أحمد كساب
- الجنسية :** أردنية
- سنة الميلاد :** ١٩٦٤
- المؤهل العلمي :** ماجستير ادارة اعمال / جامعة نيويورك الولايات المتحدة الامريكية
- الخبرات السابقة :**
- رئيساً للجان تطوير وحوسبة عدة مشاريع كبيرة في القوات المسلحة والمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.
  - رئيس لجنة الموارد البشرية.
  - عضو اللجنة التوجيهية العليا لقانون الضمان الجديد.
  - عضو اللجنة التوجيهية العليا للخطة الإستراتيجية.
  - تطبيق معايير المقاييس العالمية في مجال حماية المعلومات.
  - تطبيق معايير التدقيق العالمية وبالتعاون مع شركاء عالميين.
  - إنشاء مركز المعلومات والدراسات الاكتوارية.
  - عضو اللجنة العليا للتخطيط الاستراتيجي في المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي.
  - الاشراف على إعداد الدراسة الاكتوارية السادسة للمؤسسة من قبل منظمة العمل الدولية.
- العمل الحالي :**
- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية ممثلاً للمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي .

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد عادل بن عبدالله بن ابراهيم الهداب

الجنسية : سعودية

سنة الميلاد : ١٩٦٣

المؤهل العلمي :

الخبرات السابقة :

- نائب رئيس مجلس إدارة شركة الهداب للاستثمار ومجموعة الشركات التابعة لها.

العمل الحالي:

- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية .

## السيرة الذاتية

الإسم : السيد عثمان أحمد محمود أبو الحمص.

الجنسية : أردنية

سنة الميلاد : ١٩٦٢

المؤهل العلمي : بكالوريوس محاسبة / الجامعة الأردنية.

JCPA ١٩٩٣ - عضو هيئة جمعية المحاسبين القانونيين الأردنيين

الخبرات السابقة :

- مدير تدقيق / ديلويت آند توش .

- مدير دائرة التدقيق الداخلي / الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار.

العمل الحالي:

- مدير عام المؤسسة الصاعدة لتدقيق الحسابات.

- عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية ممثلاً عن شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار، من

تاريخ ٢٠١٣/٤/٨ .

- عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل ممثلاً عن الشركة الأولى للإجارة (قطر).

## السيرة الذاتية

- الإسم :** عميد نزار محمد صبري
- الجنسية :** أردنية
- سنة الميلاد :** ١٩٧٥
- المؤهل العلمي :** ماجستير محاسبة ٢٠٠١
- الخبرات السابقة :**
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة أمانة للاستثمارات الزراعية والصناعية ممثلاً عن الشركة الدولية للاستثمارات الطبية .
  - محاسب رئيسي - جامعة العلوم التطبيقية .
  - مدقق داخلي - جامعة العلوم التطبيقية .
  - محاضر غير متفرغ - قسم المحاسبة - جامعة العلوم التطبيقية .
- العمل الحالي:**
- عضو مجلس إدارة شركة مدارس الاتحاد منذ ٢٠٠٧/٧/١
  - عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ ٢٠٠٧/١/١٠
  - عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم منذ ٢٠١٠/٤/٨
  - عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الرندنية للتنمية ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم .
  - مدير الرقابة والتدقيق الداخلي لشركة مستشفى ابن الهيثم المساهمة العامة المحدودة .

## السيرة الذاتية

- الاسم :** عبد الكريم عبد الحليم محمود أبو خديجة
- الجنسية :** اردنية
- سنة الميلاد :** ١٩٧٨
- المؤهل العلمي :** ثانوية عامة ١٩٧٨
- الخبرات السابقة :**
- مدير مبيعات شركة قطر للابان ١٩٧٨-١٩٩٠
  - عضو مجلس إدارة شركة المصانع العربية الدولية للاغذية والاستثمار ١٩٩٨-١٩٩٤
  - عضو مجلس إدارة الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار ١٩٩٨-٢٠١٤
- العمل الحالي:**
- عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للإستثمارات الطبية ممثلاً عن شركة الاولى للتمويل منذ ٢٠١٤/٣/٥
  - عضو مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية منذ ٢٠١٤/٤/٢٦ ممثلاً لشركة مدارس الاتحاد

(أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم):

#### السيرة الذاتية

(١) المهندس بشير طاهر محمد الجغبير

الوظيفة: المدير العام، من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨

نبذة تعريفية: ذكر نبذة تعريفية عنه كمعضو مجلس إدارة.

(٢) السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات

الوظيفة: نائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي، من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨

نبذة تعريفية: ذكر نبذة تعريفية عنه كمعضو مجلس إدارة.

(٣) السيد عماد محمد سعيد أبو شنب

الوظيفة: المدير المالي من تاريخ ٢٠١٤/٩/٦.

تاريخ الميلاد: ١٩٨١

المؤهل العلمي: بكالوريوس محاسبة / جامعة الزيتونة الاردنية

الخبرات العملية:

مدير مالي شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية.

مدقق داخلي في الشركة المربية الدولية للتعليم والاستثمار.

مدقق داخلي في مجموعة شركات مجمع الشرق الاوسط للصناعات الهندسية (LG)

مدقق حسابات خارجي شركة غوشة وشركاه (محاسبون قانونيون)

العمل الحالي:

المدير المالي للشركة

٤ : - أسماء كبار المساهمين الاعتباريين والطبيين الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من أسهم الشركة بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ مقارنة مع السنة السابقة .

الرقم	الاسم	عدد الاسهم	نسبة الملكية	عدد الاسهم	نسبة الملكية
		٢٠١٤	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤
١	عبدالله عبدالحليم محمود ابو خديجة	٦,٤٣٧,٧٨٢	% ١٨,٦	٤,٥٣٩,٠٢٣	% ١٣,١٥
٢	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	٥,٤٥١,٥٦١	% ١٥,٨	٥,٤٥١,٥٦١	% ١٥,٨
٣	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	٣,٨٩٨,٣٠٠	% ١١,٢٩	٣,٨٩٨,٣٠٠	% ١١,٢٩
٤	طارق بن عبد الله بن ابراهيم الهداب	١,٧٥٠,٠٠٠	% ٥,٠٧	١,٧٥٠,٠٠٠	% ٥,٠٧

٥ : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

تقوم الشركة بنشاط عقاري في شراء و بيع الاراضي بالإضافة إلى أنها تقوم بالدخول في شراكات واتفاقيات مع جهات ومؤسسات محلية فقط ولا توجد اي نشاطات خارجية حتى الآن .  
لا نستطيع تحديد نسبة حصة الشركة في السوق المحلية حيث لا تتوفر لدينا الإحصائيات اللازمة لهذا التقييم .

٦ : -درجة الاعتماد على موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً :

لا يوجد اعتماد علي موردين محددين او عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات أو الإيرادات .

٧ : -الحماية الحكومية او الامتيازات التي تتمتع بها الشركة او أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة او غيرها .

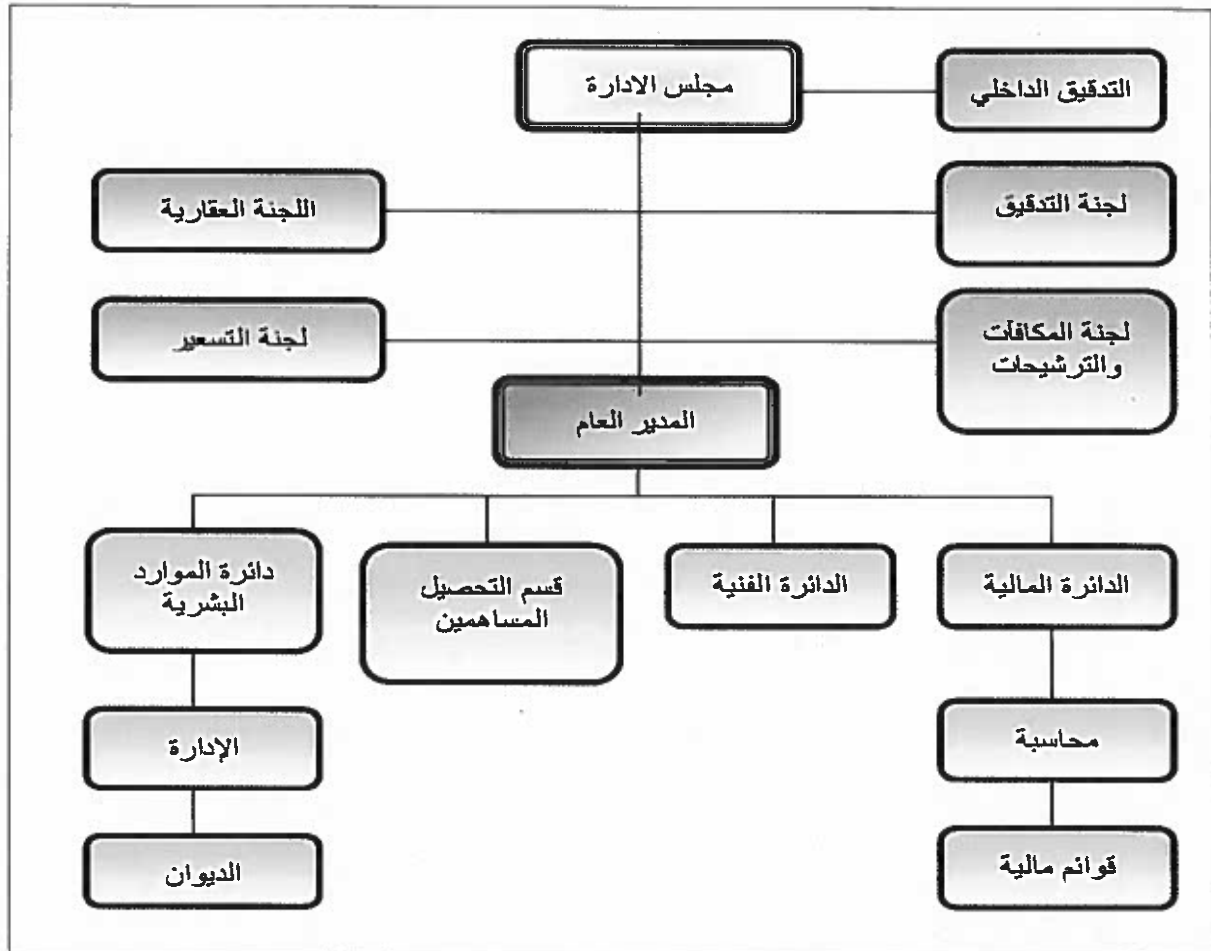
أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .  
ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

٨ : -القرارات الصادرة عن الحكومة او المنظمات الدولية او غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة او منتجاتها او قدرتها التنافسية

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية .

٩: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة



ب. عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم

عدد الموظفين / الشركة العقارية الاردنية للتنمية	المؤهل العلمي
١	ماجستير
٢	بكالوريوس
٢	دبلوم
١	ثانوية عامة
١	دون الثانوية العامة
٧	اجمالي عدد الموظفين

## ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

حيث أن عدد الموظفين محدود فلم تقم الشركة بإجراء التأهيل والتدريب لموظفيها خلال السنة المالية ٢٠١٤.

## ١٠ : المخاطر التي من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها :

## أ. الضريبة للسنة المالية ٢٠١٠

ان قضية الشركة الضريبية لعام ٢٠١٠ قد صدر بها قرار من محكمة البداية الضريبية وتم تأييده من محكمة الاستئناف الضريبية والقاضي بفرض ضريبة دخل بواقع ٤٩,٣٩٠ دينار وتمويض قانوني بقيمة ١,٦٤٢ دينار .  
القضية حالياً منظورة لدى محكمة التمييز الضريبية وعليه فإن الالتزام المالي المحتمل على الشركة يبلغ ٥١,٠٣٣ دينار، وذلك حسب رأي المستشار الضريبي للشركة .

ب. تم تقديم الكشف الذاتي عن الاعوام ٢٠١١ - ٢٠١٢ - ٢٠١٣ ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل حتى اعداد هذا التقرير.

## ١١ : الإنجازات التي حققتها الشركة :

## أ : إجمالي الارباح (الإيرادات)

بلغ إجمالي الإيرادات خلال العام ٢٠١٤ ما مقداره (١,٨٧٢,٦٥٤) دينار متمثلاً بالآتي:

الإيراد	٢٠١٤ بالدينار	٢٠١٣ بالدينار	التغير بالزيادة (النقص)	نسبة التغير
ارباح بيع أراضي	١,٥٦٩,٨٩٢	٤٣٦,٩٤٣	١,١٣٢,٩٤٩	٪٢٥٩
ارباح بيع شقق	٢٣,١٩٨	٧٨,٦٢٩	(٥٥,٤٣١)	(٪٧٠,٥)
إيرادات مرابحة	١٦٢,٦٢٩	١٢٠,٥٧٨	٤٢,٠٥١	٪٣٤,٨
توزيعات ارباح الاسهم	١١٥,٢١٩	٤٦,٥٩٦	٦٨,٦٢٣	٪١٤٧,٢
ايرادات اخرى	١,٧١٦	١,٧٥٢	(٣٦)	(٪٢)
المجموع	١,٨٧٢,٦٥٤	٦٨٤,٤٩٨	١,١٨٨,١٥٦	٪١٧٣,٥

يلاحظ من الجدول السابق ما يلي :

- ارتفعت إيرادات بيع الأراضي بمبلغ (١,١٣٢,٩٤٩) دينار وبما نسبته (٪٢٥٩) عن السنة السابقة ٢٠١٣.
- انخفضت إيرادات بيع الشقق بمبلغ (٥٥,٤٣١) دينار وبما نسبته (٪٧٠,٥) عن السنة السابقة ٢٠١٣.
- ارتفعت إيرادات المرابحة بمبلغ (٤٢,٠٥١) دينار وبما نسبته ٪٣٤,٨ عن السنة السابقة ٢٠١٣.

## ب : المصاريف الإدارية

ارتفعت المصاريف الإدارية للشركة حيث بلغت (٤٩٥,٠٤٧) دينار لعام ٢٠١٤، مقابل (٣٥٥,٤١٢) دينار للعام السابق ٢٠١٣ بزيادة قدرها (١٣٩,٦٣٥) دينار وبما نسبته ٪٣٩.



**ج : الهيكل التنظيمي**

تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة العقارية الأردنية للتنمية واستحداث دائرة الموارد البشرية وكذلك قسم التحصيل لمتابعة تحصيل الذمم المستحقة للشركة على المستفيدين.

د: الموقع الإلكتروني تم انشاء الموقع الإلكتروني للشركة [www.jrcd.com.jo](http://www.jrcd.com.jo)

١٢. الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

لا يوجد اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي

١٣ : السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وسعر السهم في سوق عمان المالي :

صافي الأرباح	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤
صافي الأرباح (الخسائر) (قبل الضريبة)	(١,٠٢٣,٥١٩)	٢٨٣,٧١٣	٤٦٦,٤٤٤	١٩٤,٤٢٧	١,٢٨٨,٨٧٣
نسبة الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح الموزعة والمقترحة	-	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين	٣٢,٦٢١,٣٠٠	٣٢,٧١٥,٧٤٣	٣٢,٥٨١,٢٥٩	٣٢,٧٠٩,٤١٥	٣٤,٢٩٧,٤٥٨
سعر السهم كما في ١٢/٣١	٠,٤٥	٠,٥٠	٠,٥٥	٠,٦٠	٠,٦٩

**١٤ : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :**

بلغت موجودات الشركة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ ما مقداره (٣٦,٤٥٧,٣٤٥) دينار مقابل (٣٤,٧٣٦,٢٢٨) دينار للعام السابق، وبارتفاع مقداره (١,٧٢١,١١٧) دينار وبما نسبته (٤,٩٥) % حيث يمثل الإستثمار في الأراضي والعقارات ما نسبته (٩,٦٩) % من مجموع الموجودات ويعزى ذلك الى الإرتفاع في بند نقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل كذلك الإرتفاع في قيمة محفظة استثمارات الاسهم للشركة والذي استوعب الانخفاض في بند الذمم المدينة وأقساط مستحقة القبض وباقي عناصر الموجودات.

**أ- الموجودات والمطلوبات المتداولة وصافي رأس المال العامل**

بلغ مجموع الموجودات المتداولة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٤ ما مقداره (٣٣,٠٨١,٤٠٨) دينار. في حين بلغ للسنة السابقة (٣٢,٩٢٣,٤٧٢) دينار بارتفاع قدره (١٥٧,٩٣٦) دينار وبما نسبته (٠,٤) %.

وقد تمثل هذا الارتفاع في بند النقد في الودائع لدى شركات تمويل محلية وبنوك والاراضي بموجب عقود تاجير تمويلي و الشقق الجاهزة للبيع ، والذي استوعب الانخفاض الحاصل في الذمم المدينة .

(٢) بلغ مجموع المطلوبات المتداولة كما في ٣١ كانون اول ٢٠١٤ ما مقداره (٢,١٥٩,٨٨٧) دينار مقابل ما مقداره (٢,٠٢٦,٨١٣) دينار للسنة السابقة بارتفاع قدره (١٢٣,٠٧٤) دينار وبما نسبته (٦,٥)٪ وعزى ذلك الى ارتفاع بند الحسابات الدائنة الاخرى والمتمثل في الدفعات المقدمة من العملاء مقابل شراء اراضي وشقق .

#### ب- المؤشرات المالية والاقتصادية، مؤشرات السيولة

(١) راس المال العامل :

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	راس المال العامل
٢٠١٤	٢٣,٠٨١,٤٠٨	٢,١٥٩,٨٨٧	٢٠,٩٢١,٥٢١
٢٠١٣	٢٢,٩٢٣,٤٧٢	٢,٠٢٦,٨١٣	٢٠,٨٩٦,٦٥٩

٢- نسبة التداول

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	نسبة التداول
٢٠١٤	٢٣,٠٨١,٤٠٨	٢,١٥٩,٨٨٧	١:١٥
٢٠١٣	٢٢,٩٢٣,٤٧٢	٢,٠٢٦,٨١٣	١:١٦

٣- نسبة النقدية

السنة	الموجودات النقدية وشبه النقدية	المطلوبات المتداولة	النسبة النقدية
٢٠١٤	٥,٨٨٢,٩٢٠	٢,١٥٩,٨٨٧	١:٢,٧
٢٠١٣	٥,٦٩٣,٧٣٩	٢,٠٢٦,٨١٣	١:٢,٨

ج- مؤشرات المديونية

نسبة المطلوبات الى حقوق المساهمين

السنة	المطلوبات المتداولة	صافي حقوق المساهمين	نسبة المديونية
٢٠١٤	٢,١٥٩,٨٨٧	٣٤,٢٩٧,٤٥٨	٦,٣٪
٢٠١٣	٢,٠٢٦,٨١٣	٣٢,٧٠٩,٤١٥	٦,١٪

## د مؤشرات الربحية

معدل العائد على حقوق المساهمين

السنة	صافي الأرباح بعد الضريبة	صافي حقوق المساهمين	معدل العائد
٢٠١٤	١,١٠٨,١٠٦	٣٤,٢٩٧,٤٥٨	%٣,٢٣
٢٠١٣	١٦٢,٣٦٧	٣٢,٧٠٩,٤١٥	%٠,٥

(٢) معدل ربح السهم الواحد :

السنة	صافي الأرباح بعد الضريبة	عدد الاسهم	معدل ربح السهم
٢٠١٤	١,١٠٨,١٠٦	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠٣٢
٢٠١٣	١٦٢,٣٦٧	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٥

هـ - بيان حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم

السنة	صافي حقوق المساهمين	رأس المال	القيمة الدفترية للسهم
٢٠١٤	٣٤,٢٩٧,٤٥٨	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٩٩٤ دينار
٢٠١٣	٣٢,٧٠٩,٤١٥	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٩٤٨ دينار

١٥ : الخطة المستقبلية لعام ٢٠١٥ :

الاستمرار في التطوير والتنوع في المحفظة العقارية للشركة بحيث تشمل العقارات الاسكانية وقطع الاراضي ذات الاستثمار قصير الاجل مما يمكن الشركة من تحقيق عوائد مناسبة خلال فترات قصيرة .  
الاستمرار في بيع قطع اراضي الشركة السكنية والتجارية المخدمة .  
تكثيف الجهود لتحصيل الذمم المستحقة للشركة عن الأقساط المتأخرة.

١٦ : اتعاب تدقيق حسابات الشركة لعام ٢٠١٤ .

بلغت اتعاب تدقيق الحسابات للشركة العقارية الاردنية للتنمية لعام ٢٠١٤ مبلغ (٥٨٠٠) دينار فقط خمسة آلاف وثمانمائة دينار شاملة ضريبة المبيعات وشاملا اتعاب إعداد الميزانية الربع سنوية والنصف السنوية والميزانية الختامية للعام ٢٠١٤ .

١٧ : كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية وعائلاتهم  
يبين ملكيتهم لاسهم الشركة :

( أ ) عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة:

الاسم	صفة المساهم	الجنسية	عدد الاسهم	عدد الاسهم	الشركات
			٢٠١٤	٢٠١٣	المسيطر عليها
الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	٥,٥٨٢,٦٠١	٥,٤٥١,٥٦١	لا يوجد
يمثلها د. هيثم عبدالله عبدالحليم ابو خديجة		الاردنية	٥٠	٥٠	لا يوجد
عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	نائب رئيس مجلس الادارة	الاردنية	٨٩٥,٠٣٣	٨٩٥,٠٣٣	لا يوجد
المهندس/ بشير طاهر محمد الجفيري	عضو مجلس ادارة / المدير العام	الاردنية	٩,٤٢٠	٩,٤٢٠	لا يوجد
عادل بن عبدالله بن ابراهيم الهداب	عضو مجلس ادارة	سعودية	٥٢٩,١٤٢	٥٢٩,١٤٢	لا يوجد
شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار	عضو مجلس ادارة	الاردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	لا يوجد
يمثلها عثمان احمد محمود ابو الحمص			لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
شركة مدارس الاتحاد	عضو مجلس ادارة	الاردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	لا يوجد
ويمثلها عبد الكريم عبد الحليم محمود أبو خديجة			لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري	عضو مجلس ادارة	الاردنية	٥٧٥,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠	لا يوجد
ويمثلها المهندس محمود جميل خلف عبيد			لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

لا يوجد	٢,٨٩٨,٢٥٠	٢,٨٩٨,٢٥٠	الأردنية	عضو مجلس إدارة	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
	لا يوجد	لا يوجد			يمثلها / م. أيمن محمود احمد كساب
لا يوجد	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	الأردنية	عضو مجلس إدارة	شركة مستشفى ابن الهيثم
	لا يوجد	لا يوجد			يمثلها / عميد نزار محمد صبري

(ب) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل الإدارة التنفيذية العليا :

الشركات المسيطر عليها	عدد الاسهم ٢٠١٣	عدد الاسهم ٢٠١٤	الجنسية	صفة المساهم	الاسم
لا يوجد	١٤٤٢٠	٩,٤٢٠	الأردنية	المدير العام	م. بشير طاهر الجغبير
لا يوجد	٨٩٥,٠٣٣	٨٩٥,٠٣٣	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي	عبدالرؤوف جميل الزيات
لا يوجد	٠	٠	الأردنية	المدير المالي	عماد محمد سعيد ابوشنب

(ج) لا يوجد أوراق مالية مملوكة لأقرباء أعضاء مجلس الإدارة.

(د) لا يوجد هناك أوراق مالية مملوكة لأقرباء الإدارة التنفيذية العليا.

(هـ) لا يوجد شركات مسطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

(و) لا يوجد شركات مسطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة.

(ز) لا يوجد شركات مسطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية وأقاربهم.

## ١٨ : المزايا والمكافآت والرواتب

(أ) بيان بالمزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	اجمالي المزايا السنوية
١	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار ويمثلها الدكتور هيثم عبدالله ابو خديجة	رئيس مجلس الإدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٢	السيد عبدالرؤوف جميل الزيات	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٣	المهندس بشير طاهر الجفبير	عضو مجلس مدير عام	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٤	عادل بن عبدالله الهداب	عضو مجلس إدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٥	شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار يمثلها/ عثمان احمد ابو الحمص	عضو مجلس إدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٦	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري يمثلها/ م. محمود جميل خلف عبيد	عضو مجلس إدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٧	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي يمثلها/ م. ايمن محمد كساب	عضو مجلس إدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٨	شركة مستشفى ابن الهيثم يمثلها/ عميد نزار صبري منذ	عضو مجلس إدارة	-	٣,٦٠٠	-	٣,٦٠٠
٨	شركة مدارس الإتحاد ويمثلها/ عبد الكريم عبد الحليم محمود ابو خديجة	عضو مجلس إدارة	-	٢,٤٤٠	-	٢,٤٤٠
٩	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الأردنيين ويمثلها السيد نائل عبد العزيز قاسم استيتية حتى نهاية شهر آذار/ ٢٠١٤	عضو مجلس إدارة	-	١,١٦٠	-	١,١٦٠

× تدفع التنقلات باسم صندوق استثمار الضمان الاجتماعي.

## (ب) الرواتب والمكافآت المدفوعة للإدارة العليا:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الاجمالية	المكافآت السنوية	اجمالي المزايا السنوية
١	م. بشير طاهر الجفبير	المدير العام	٣٦,٠٠٠	-	٣٦,٠٠٠
٢	عبدالرؤوف جميل الزيات	نائب رئيس مجلس الادارة التنفيذي	٣٦,٠٠٠	-	٣٦,٠٠٠
٣	عماد محمد سعيد ابو شنب من تاريخ ٢٠١٤/٩/٦	المدير المالي	٤,١٨٦	٣٠٠	٤,٤٨٦
٤	عامر صالح عبد الكريم العرموطي حتى تاريخ ٢٠١٤/١٠/١	المدير المالي	١٢,٤٢٣	٩٠٠	١٣,٣٢٣
الاجمالي			٨٨,٦٠٩	١٢٠٠	٨٩,٨٠٩

- يتمتع جميع موظفي الشركة بالتأمين الصحي.
- يتمتع جميع الموظفين بمساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي باستثناء المدير العام.
- يتمتع جميع الموظفين براتب الثالث عشر.
- يتمتع نائب رئيس مجلس الإدارة بميزة عينية باستخدام سيارة مسجلة باسم الشركة.

١٩ : لا يوجد تبرعات دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

٢٠ : العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة والحليفة اورئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو اقاربهم: لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع الشركات التابعة او الشقيقة والحليفة اورئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو اقاربهم:

٢١ : مساهمة الشركة في حماية البيئة والمجتمع المحلي:

مساهمة الشركة في حماية البيئة : لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.  
مساهمة الشركة في المجتمع المحلي : لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

٢٢ : بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عقدت خلال عام ٢٠١٤ عدد ( ٧ ) اجتماعات.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤  
قوائم مالية مدققة



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

صفحة	
٣٥-٣٤	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣٧-٣٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ( قائمة أ )
٣٨	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ( قائمة ب )
٣٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ( قائمة ج )
٤٠	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ( قائمة د )
٦٤-٤١	إيضاحات حول القوائم المالية

هاتف: +962-6-562-0709

فاكس: +962-6-562-2163

www.abbasi-cpa.com

info@abbasi-cpa.com

شركة العباسي وسجان وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون ماليون

ص ب 925111

عمان 11190، الأردن

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

898 15 01

إلى المساهمين في  
الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

## تقرير حول القوائم المالية :

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014 وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التفتقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

## مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية:

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

## مسؤولية المحاسب القانوني المستقل:

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. إن اختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد المحاسب القانوني بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

هاتف: +962-6-566-0709  
فكس: +962-6-562-2163  
www.abbasi-cpa.com  
info@abbasi-cpa.com

شركة العباسي وسمان وشركاهم  
محاسبون قانونيون ومستشارون ماليون  
ص.ب. 925111  
عمان 11190، الأردن

#### الرأي:

برأينا أن القوائم المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العلامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2014 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

#### فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا هناك قطع أراضي وشقق تبلغ كلفتها 12,408,361 دينار غير مسجلة باسم الشركة مقابل اتفاقيات شراكة وعقود تأجير تمويلي وتعهيدات - إيضاح رقم (10,9,8) .

#### أمور أخرى

1. لم يتم توحيد القوائم المالية للشركة الأم (الشركة العقارية الأردنية للتنمية) مع الشركة التابعة (شركة الذراع للاستثمارات العقارية) وذلك بسبب أن الهيئة العامة غير العادية للشركة التابعة قد أخذت قراراً بتصفية الشركة تصفية اختيارية بتاريخ 24 نيسان 2014.
2. لا تتضمن أرقام المقارنة للشركة أرقام الشركة التابعة نظراً لاتخاذ قرار بتصفيتها.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية:

عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، كما تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وأن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

استناداً إلى كل ما تقدم فإننا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم المالية المرفقة.

العباسي وسمان وشركاهم



نبيل محمد عبيدات

إجازة رقم 877



2 شباط 2015

عمان - الأردن

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

قائمة أ

الايضاح		٢٠١٤	٢٠١٣
الموجودات		دينار اردني	دينار اردني
<u>الموجودات المتداولة</u>			
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	٥	٥,٣٩٤,٤٧٣	٣,٨٢٥,٧٩٥
الذم المدينة و الشيكات برسم التحصيل - بالصافي	٦	٤٨٨,٤٤٧	١,٨٦٧,٩٤٤
ذم اطراف ذات علاقة	٢٥	٢٢٧,٥٠٤	٢٩٠,٩٤٠
اقساط مستحقة القبض	٧	٦٦٦,٦٤٤	٩٤٨,١٨٠
شقق جاهزة للبيع	٨	١,٠٧٣,٠٠٥	٥٩٤,٩٠٩
الاستثمارات في العقارات	٩	٢١,٣٨٧,٣٠٤	٢٢,٥٧٥,٨٩٦
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	١٠	٣,٠٥٠,٠٨١	١,٩٢٤,٧٨٨
مشاريع تحت التنفيذ	١١	٦٠٦,٦٨٣	٧٤٧,٦٥٧
الحسابات المدينة المتنوعة	١٢	١٨٧,٢٦٧	١٤٧,٣٦٣
مجموع الموجودات المتداولة		٣٣,٠٨١,٤٠٨	٣٢,٩٢٣,٤٧٢
<u>الموجودات غير المتداولة</u>			
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	١٣	٣,٣١٢,٦٣١	١,٧٤٩,٥٩٩
الاستثمار في الشركة الخليفة	١٤	٢٢,٧٨٣	٧٥٨
الاستثمار في الشركة التابعة (تحت التصفية)	١٥	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الموجودات غير الملموسة - بالصافي	١٦	٢,٠٣٧	٢,٩٨٤
الممتلكات والمعدات - بالصافي	١٧	٢٨,٤٨٦	٤٩,٤١٥
مجموع الموجودات غير المتداولة		٣,٣٧٥,٩٣٧	١,٨١٢,٧٥٦
مجموع الموجودات		٣٦,٤٥٧,٣٤٥	٣٤,٧٣٦,٢٢٨

إن الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

قائمة أ

		٢٠١٤	٢٠١٣
الايضاح		دينار اردني	دينار اردني
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
١٨	الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	٢٨,٧٧٤	٢٢٠,٥٧٣
٢٥	ذمم أطراف ذات علاقة	١,٠٨٠	-
٢٣	مخصص ضريبة الدخل	١٥٢,٤٤١	١٥,٣٣٤
١٩	الحسابات الدائنة المتنوعة	١,٩٦٧,٥٩٢	١,٧٩٠,٩٠٦
	مجموع المطلوبات المتداولة	٢,١٥٩,٨٨٧	٢,٠٢٦,٨١٣
حقوق الملكية			
٢٠	رأس المال	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠
٢٠	علاوة الاصدار	٣٦,٤٧٩	٣٦,٤٧٩
٢٠	الاحتياطي الاجباري	١,٧٦٣,٤٩٨	١,٦٣٤,٦١١
٢٠	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	(٣٦,٩٨٦)	(٤٤٠,٢٧٧)
٢٠	(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ج)	(١,٩٦٥,٥٣٣)	(٣,٠٢١,٣٩٨)
	صافي حقوق الملكية	٣٤,٢٩٧,٤٥٨	٣٢,٧٠٩,٤١٥
	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٣٦,٤٥٧,٣٤٥	٣٤,٧٣٦,٢٢٨

إن الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

قائمة ب

	الايضاح	٢٠١٤ دينار اردني	٢٠١٣ دينار اردني
<b>الايادات</b>			
ارباح بيع اراضي وشقق		١,٥٩٣,٠٩٠	٥١٥,٥٧٢
٢١ ارباح ودائع لدى شركة تمويل محلية و بنوك		١٦٢,٦٢٩	١٢٠,٥٧٨
توزيعات ارباح اسهم		١١٥,٢١٩	٤٦,٥٩٦
ايرادات اخرى		١,٧١٦	١,٧٥٢
مجموع الايرادات		١,٨٧٢,٦٥٤	٦٨٤,٤٩٨
<b>المصاريف</b>			
٢٢ المصاريف الادارية والعمومية		(٤٩٥,٠٤٧)	(٣٥٥,٤١٢)
خسائر فسخ عقود		(٨٧,٥٦٧)	(١٣٤,٦٥٩)
حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة		(١,١٦٧)	-
مجموع المصاريف		(٥٨٣,٧٨١)	(٤٩٠,٠٧١)
ربح السنة قبل الضريبة		١,٢٨٨,٨٧٣	١٩٤,٤٢٧
٢٣ ضريبة الدخل		(١٨٠,٧٦٧)	(٣٢,٠٦٠)
ربح السنة		١,١٠٨,١٠٦	١٦٢,٣٦٧
<b>بنود الدخل الشامل الآخر :</b>			
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية - بالصافي		٤٠٣,٢٩١	٤٦,٦٨١
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية		٥٩,٨١٦	(٨٠,٨٩٢)
مجموع الدخل الشامل للسنة (قائمة ج)		١,٥٧١,٢١٣	١٢٨,١٥٦
		<b>فلس / دينار</b>	<b>فلس / دينار</b>
٢٤ حصة السهم الاساسية والمخفضة من ربح السنة		٠,٠٣٢	٠,٠٠٥

إن الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

## عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

## قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

البيان	رأس المال	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	الصافي
	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني	ديئاراردني
الرصيد في ٢١ كانون الاول ٢٠١٢	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٦,٤٧٩	١,٦١٥,١٦٨	(٤٨٦,٩٥٨)	(٣,٠٨٢,٤٣٠)	٢٢,٥٨١,٢٥٩			
ربح السنة بعد الضريبة	-	-	-	-	١٦٢,٣٦٧	١٦٢,٣٦٧			
إحتياطي القيمة المادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة	-	-	-	-	(٨٦٧,٠٨٢)	(٨٦٧,٠٨٢)			
مجموع الدخل الشامل للسنة (قائمة ب)	-	-	-	-	١٦٢,٣٦٧	١٦٢,٣٦٧			
المحول للاحتياطي الاجباري	-	-	١٩,٤٤٣	-	(١٩,٤٤٣)	-			
الرصيد في ٢١ كانون الاول ٢٠١٣ (قائمة أ)	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٦,٤٧٩	١,٦٣٤,٦١١	(٤٤٠,٢٧٧)	(٣,٠٢١,٣٩٢)	٢٢,٧٠٩,٤١٥			
ضريبة دخل سنوات سابقة	-	-	-	-	(٦,٣٦٢)	(٦,٣٦٢)			
تعديلات سنوات سابقة - شركة زميلة	-	-	-	-	٢٣,١٩٢	٢٣,١٩٢			
الرصيد الافتتاحي المعدل	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٦,٤٧٩	١,٦٣٤,٦١١	(٤٤٠,٢٧٧)	(٣,٠٠٤,٥٦٨)	٢٢,٧٨٦,٢٤٤			
ربح السنة بعد الضريبة	-	-	-	-	١,١٠٨,١٠٦	١,١٠٨,١٠٦			
ارباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	-	-	-	-	٥٩,٨١٦	٥٩,٨١٦			
إحتياطي القيمة المادلة للموجودات المالية	-	-	-	-	١٩٢,٣٩١	١٩٢,٣٩١			
مجموع الدخل الشامل للسنة (قائمة ب)	-	-	-	-	١٩٢,٣٩١	١٩٢,٣٩١			
المحول للاحتياطي الاجباري	-	-	١٢٨,٨٨٧	-	(١٢٨,٨٨٧)	-			
الرصيد في ٢١ كانون الاول ٢٠١٤ (قائمة أ)	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٦,٤٧٩	١,٧٦٣,٤٩٨	(٣٦,٩٨٦)	(١,٩٦٥,٥٣٣)	٢٤,٢٩٧,٤٥٨			

إن الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤

## قائمة د

الايضاح	٢٠١٤ دينار اردني	٢٠١٣ دينار اردني
<b>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</b>		
ربح السنة قبل الضريبة	١,٢٨٨,٨٧٣	١٩٤,٤٢٧
الاستهلاكات	٢٢,٢٢٦	٢٨,٣٧١
أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	٥٩,٨١٦	(٨٠,٨٩٢)
ضريبة دخل سنوات سابقة	(٦,٣٦٢)	-
تعديلات سنوات سابقة - شركة زميلة	٢٣,١٩٢	-
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل	١,٣٨٧,٧٤٥	١٤١,٩٠٦
<b>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</b>		
الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل و ذمم اطراف ذات علاقة	١,٤٤٢,٩٣٣	١,٨١٠,١٢٧
اقساط مستحقة القبض	٢٨١,٥٣٦	٤٥,٦٦١
شقق جاهزة للبيع	(٤٧٨,٠٩٦)	(٢٦٧,٧٠٣)
أراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	(١,١٢٥,٢٩٣)	-
الحسابات المدينة المتنوعة	(٣٩,٩٠٤)	١٩,٠٤٥
<b>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</b>		
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة و اطراف ذات علاقة	(١٨٠,٧١٩)	(٤٨,٣٩١)
الحسابات الدائنة المتنوعة	١٧٦,٦٨٦	(٨٣٢,٤٦٦)
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية قبل الضريبة	١,٤٦٤,٨٨٨	٨٦٨,١٧٩
الضريبة المدفوعة	(٤٣,٦٦٠)	(٩٦,٣٥١)
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية	١,٤٢١,٢٢٨	٧٧١,٨٢٨
<b>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</b>		
شراء ممتلكات ومعدات	(٣٥٠)	(٣,١٤٥)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل	(١,١٥٩,٧٤١)	(٥٢١,٧٥٩)
الاستثمارات في العقارات	١,١٨٨,٥٩٢	٣٥٠,٩٧٧
الاستثمار في الشركة الحليفة	(٢٢,٠٢٥)	-
مشاريع تحت التنفيذ	١٤٠,٩٧٤	١٥٣,٩٧٤
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية	١٤٧,٤٥٠	(٢٧,٥٩٤)
<b>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</b>		
التزام مقابل تأجير تمويلي قصير الاجل	-	(١٣٩,٨٣٩)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	-	(١٣٩,٨٣٩)
صافي الزيادة في رصيد النقد	١,٥٦٨,٦٧٨	٥٩٤,٣٩٥
النقد لدى البنوك وشركات التمويل في بداية السنة	٣,٨٢٥,٧٩٥	٣,٢٣١,٤٠٠
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل في نهاية السنة	٥,٣٩٤,٤٧٣	٣,٨٢٥,٧٩٥

ان الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .



2014

## ايضاحات حول القوائم المالية

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

### المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية

#### ١ - تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ( ٢٢ ) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (٣٦١) بتاريخ ٤ نيسان ٢٠٠٥. بدأت الشركة نشاطها الرئيسي في ٧ آب ٢٠٠٥ ومن غايات الشركة شراء وترقيم واعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف أنواعها والاستثمارات في العقارات التي سيتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها والتأجير التمويلي تنفذ الشركة غاياتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٧ اذار ٢٠٠٦ زيادة رأسمالها بمقدار ( ١٥ ) مليون دينار/ سهم ليصبح بعد الزيادة ( ٣٠ ) مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح ( ١٥ ) مليون سهم للأكتتاب الخاص بسعر دينار اردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة. كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٤ حزيران ٢٠٠٩ زيادة رأسمالها بمقدار ( ٤ , ٥ ) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة ( ٣٤ , ٥ ) مليون دينار/ سهم . وذلك عن طريق توزيع اسهم مجانية بقيمة ( ١٥ %) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع . تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٢ شباط ٢٠١٥ . و تتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

#### ٢ - أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية . تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة . ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

#### ٣ - استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

### المساهمة العامة المحدودة

### عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية

يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .

تقوم الادارة 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 التدني ( ان وجدت ) في قائمة الدخل .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل للسنة .

### ٤ - السياسات المحاسبية الهامة

#### التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣ .

#### النقد والنقد المعادل

لاغراض اعداد التدفقات النقدية فان النقد والنقد المعادل يشتمل على النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الاجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر او اقل .

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

#### مخصص الديون المشكوك فيها

يتم اخذ مخصص تدني للذمم المدينة الأخرى عندما يكون هناك دليل موضوعي بان الشركة لن تتمكن من تحصيل كامل او جزء من المبالغ المطلوبة ويحتسب هذا المخصص على اساس الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

### المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### ايضاحات حول القوائم المالية

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق . يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة . تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي لا يتوفر لها اسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل . يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل مرابحة ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

### التقاص

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

### الاستثمار في الشركة الحليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمتلك الشركة ما يزيد عن ٢٠٪ و لغاية ٥٠٪ من حق التصويت فيها و تمارس فيها الشركة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية . تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن المركز المالي بالتكلفة ، بالإضافة الى حصة الشركة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ، يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الحليفة كجزء في حساب الاستثمار في الشركة الزميلة ولا يتم اطفائها في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الزميلة فانه يتم اظهار هذه التغيرات ان وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للشركة . في حال اعداد قوائم مالية منفصلة للشركة كمنشأة مستقلة يتم اظهار الاستثمار في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة .

### الاستثمار في الشركة التابعة (تحت التصفية)

يظهر الاستثمار في الشركة التابعة بالتكلفة التاريخية والتي تمتلك الشركة فيها ما يزيد عن ٥٠٪ من حق التصويت فيها وتسيطر على سياساتها التمويلية والتشغيلية ، واذا كان هناك تغيرات على حقوق الملكية في الشركة التابعة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن قائمة الدخل .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

### الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم الافصاح عن القيمة العادلة لها ضمن القوائم المالية .

### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة وتتضمن تكلفة الاراضي والانشاءات والمصاريف الاخرى .

### الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها ( باستثناء الاراضي ) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها و بنسب مئوية كما يلي :

الاثاث والمفروشات	١٥ %	معدات مكتبية	١٥ %
ديكورات	١٥ %	اجهزة تكييف	١٥ %
اجهزة الكمبيوتر	٢٥ %	سيارات	١٥ %
برامج كمبيوتر	٢٥ %	-	-

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل .

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل .

يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

### مخصص ضريبة الدخل

تُحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٩ ، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل لان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتزليل لاجراض ضريبية .  
تُحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .  
تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية مع الاخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .  
عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعلياً مؤكداً ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

### القيمة العادلة

ان اسعار الاغلاق بتاريخ القوائم المالية في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للادوات والمشتقات المالية التي لها اسعار سوقية .  
في حال عدم توفر اسعار معلنة او عدم وجود تد اول نشط لبعض الادوات والمشتقات المالية او عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها :  
- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لاداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .  
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في اداة مالية مشابهة لها .  
تهدف طرق التقييم الى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية واية مخاطر او منافع متوقعة عند تقدير قيمة الادوات المالية ، وفي حال وجود ادوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم اظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## تحقيق الايراد

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل ملكية الارض او الشقة وتسديد ثمنها بالكامل خلال السنة المالية .

## ارباح الودائع

تؤخذ ارباح الودائع الى قائمة الدخل وفقاً اساس الاستحقاق .

## تحويل العملات الاجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل .

## ٥- النقد في الصندوق و لدى البنوك وشركات التمويل

أ. يتألف هذا السند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
الحسابات البنكية الجارية	٦٧٨,٩٦١	٧٩٥,٨٥٤
ودائع لدى شركات تمويل محلية (٥ ب)	٤,٥٠٠,٠٠٢	١,٥٠٠,٠٠٠
الودائع لدى البنوك	٢٠٢,٥١٠	١,٥٢٩,٩٤١
العهد النثرية	٥٠٠	-
صندوق الشيكات (٥ ج)	١١,٥٠٠	-
المجموع	٥,٣٩٤,٤٧٣	٣,٨٢٥,٧٩٥

ب. تم توقيع ٤ عقود استثمار بسقف اجمالي ٤,٥٠٠,٠٠٢ دينار اردني مع الشركة الاولى للتمويل لغايات استثمارها وفقاً لمبادئ الشريعة الاسلامية مقابل عوائد تتراوح بين ٦,٢٥٪ و ٦,٥٪ سنوياً لمدة عام واحد حيث يستحق مبلغ ٧٠٠,٠٠٠ دينار اردني في ٦ آب ٢٠١٥ ومبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني في ١ أيلول ٢٠١٥ ومبلغ ٨٠٠,٠٠١ دينار اردني في ١٧ أيلول ٢٠١٥ ومبلغ ٢,٥٠٠,٠٠١ دينار اردني في ١٤ تشرين الاول ٢٠١٥ و بحسب عقود الاستثمار المبرمة .

ج. يستحق الشيك في الصندوق العام في ١٥ كانون الثاني ٢٠١٥ .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٦- الذمم المدينة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة (٦ ب)	١,٧٨٨,٣٦٢	٢,٧٤٣,٦٩٠
الشيكات برسم التحصيل (٦ ج)	١,٣٧٢,٤٨٩	٧٨٣,٨٥٧
ينزل : ايرادات مؤجلة القبض	(٣٩٢,٠٦١)	(٦٠٧,٨١٦)
ينزل : حصة الذمم المدينة من الوعد بالبيع (٦ د)	(٢,٢٨٠,٣٤٣)	(١,٠٥١,٧٨٧)
المجموع	٤٨٨,٤٤٧	١,٨٦٧,٩٤٤

ب. يمثل رصيد هذا البند ذمم العملاء المدينة الناتجة من مبيعات اراضي وشقق ، لم تقم الشركة بأخذ مخصص لقاء مخاطر تحصيل هذه المبالغ كون الاراضي والعقارات المباعة لهؤلاء العملاء غير مسجلة باسمهم ولا يتم التنازل عنها حتى تسدد الذمم بالكامل .

ج. يمتد استحقاق شيكات برسم التحصيل حتى ٥ كانون الاول ٢٠١٧ .

د. تقوم الشركة بابرام اتفاقيات وعد بالبيع مع العملاء والتي تعد وتلتزم بموجبها الشركة بنقل ملكية العقار المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمته المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروط حول العقار المباع وآلية التسديد وسعر البيع .

يتم تذييم قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتاً ، وعند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وايرادات البيع .

## ٧- اقساط مستحقة القبض

يمثل رصيد هذا البند الاقساط المستحقة على العملاء الناتجة من مبيعات اراضي وشقق ، لم تقم الشركة بأخذ مخصص لقاء مخاطر تحصيل هذه المبالغ كون الاراضي والعقارات المباعة لهؤلاء العملاء غير مسجلة باسمهم ولا يتم التنازل عنها حتى تسدد الذمم بالكامل .

## ٨- الشقق الجاهزة للبيع

أ. يمثل هذا البند اجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع والمقامة على اراضي قرية ام زويتينة و اراضي قرية الجبيهة و بمساحة اجمالية تبلغ ١,٥٨٣ متر مربع ، و تشارك احدى شركات الاسكان المحلية الشركة فيها بنسبة ٢٥% و ٥٠% .

ب. تم توقيع عقود تأجير تمويلي مع البنك العربي الاسلامي الدولي للشقق الجاهزة للبيع بتكلفة ١,٠٧٣,٠٠٥ دينار اردني وبموجب هذه العقود فان البنك يمتلك تلك الشقق .

ج. تبلغ القيمة السوقية للشقق الجاهزة للبيع ١,٣٩٨,٦٥٠ دينار وذلك من واقع تقدير خبراء عقاريين مرخصين .



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٩- الاستثمارات في العقارات

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
اراضي جاهزة للبيع (مفروزة)	٩,٦٣٤,٢٢٨	١٠,٥١٠,٣٩٨
اراضي تحت التطوير لغرض البيع (غير مفروزة)	١١,٧٥٣,٠٧٦	١٢,٠٦٥,٤٩٨
المجموع	٢١,٣٨٧,٣٠٤	٢٢,٥٧٥,٨٩٦

ب. تتضمن الاراضي أعلاه قطع أراضي بقيمة ٨,٢٨٥,٢٧٥ دينار مسجلة باسم شركات و مؤسسات عامة واشخاص و بموجب اتفاقيات .

ج. تبلغ القيمة السوقية للاستثمارات في العقارات ٢٢,٢٣٩,٠٥٩ دينار اردني وذلك من واقع تقدير خبراء عقاريين مرخصين .

## ١٠- اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء

تم توقيع عقود تأجير تمويلي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي و الشركة العربية الوطنية للتأجير التمويلي و البنك العربي الاسلامي الدولي لقطع اراضي بتكلفة ٣,٠٥٠,٠٨١ دينار اردني و بموجب هذه العقود فان هذه الشركات تمتلك هذه القطع و هي كما يلي :

	٢٠١٤
	دينار اردني
اراضي جاهزة للبيع (مفروزة)	١,٤٦٤,٧٦٩
اراضي تحت التطوير لغرض البيع (غير مفروزة)	١,٥٨٥,٣١٢
المجموع	٣,٠٥٠,٠٨١

## ١١- مشاريع تحت التنفيذ

أ. يمثل هذا البند اجمالي المبالغ التي تم انفاقها على انشاء ٤ مباني سكنية على قطع اراضي رقم ٢٨٢ و ٢٨٤ و ٢٨٥ و ٢٨٦ من اراضي منطقة جرش قرية الكتنة حوض رقم ٩ الرقايق و بتكلفة تقديرية ٩٥٠,٠٠٠ دينار وذلك لغرض بيعها كمشقق سكنية و من المتوقع الانتهاء من هذا المشروع خلال عام ٢٠١٥ .

ب. تم توقيع عقد مشاركة مع احدى شركات الاسكان المحلية حيث تشارك بموجبه الشركة في مشاريع تحت التنفيذ بنسبة ١٥% من قيمتها .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ١٢ - الحسابات المدينة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
مصاريف مدفوعة مقدما	٨,٢٨٧	١٠,٨٨٠
امانات ضريبة الدخل	٧٨,٦٥٦	٦٦,١١٨
تأمينات مستردة	٢٧,٢٧٧	٢٩,٨٨٧
ذمم اخرى	٦,٣٧٧	٣٧,٨٢٧
ذمم موظفين	١,٦٨١	٧٨١
سلف متفرقة	٩,١٨٤	١,٨٧٠
ايرادات مستحقة على ودائع لدى شركات تمويل محلية	٤٥,٨٠٥	-
المجموع	١٨٧,٢٦٧	١٤٧,٣٦٣

## ١٣ - الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
محفظة الموجودات المالية	٣,٣٤٩,٦١٧	٢,١٨٩,٨٧٦
احتياطي القيمة العادلة	(٣٦,٩٨٦)	(٤٤٠,٢٧٧)
المجموع	٣,٣١٢,٦٣١	١,٧٤٩,٥٩٩

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ١٤ - الاستثمار في الشركة الحليفة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
دينار اردني	دينار اردني	الشركة الثانية العقارية المساهمة الخاصة
٧٥٨	٧٥٨	رصيد بداية السنة
-	(١,١٦٧)	حصة الشركة من (خسائر) السنة
-	٢٣,١٩٢	تعديلات سنوات سابقة
٧٥٨	٢٢,٧٨٣	رصيد نهاية السنة

ب. قامت الشركة بتاريخ ٢٥ شباط ٢٠٠٨ بالمساهمة بنسبة ملكية ٥٠٪ في الشركة الثانية العقارية (مساهمة خاصة) برأس مال ٥٠,٠٠٠ دينار اردني .

## ١٥ - الاستثمار في الشركة التابعة ( تحت التصفية )

أ. تمتلك الشركة كامل حصص رأس المال في شركة الذراع للاستثمارات العقارية ذات المسؤولية المحدودة البالغة ١٠,٠٠٠ حصة .

ب. تم بموجب اجتماع الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١٤ لشركة الذراع للاستثمارات العقارية اتخاذ قرار بتصفيتها اختيارياً .

## ١٦ - الموجودات غير الملموسة - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
دينار اردني	دينار اردني	برامج الكمبيوتر
٧,٠٢٨	٧,٠٢٨	التكلفة في نهاية السنة
(٤,٠٤٤)	(٤,٩٩١)	الإطفاء المتراكم في نهاية السنة
٢,٩٨٤	٢,٠٣٧	صافي القيمة الدفترية

ب. تبلغ تكلفة البرامج المطفاة دفترياً ٣,٣١٤ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

الائات والفروشات	ديكورات	اجهزة كمبيوتر	معدات مكتبية	اجهزة تكييف	سيارات	المجموع
ديتار أردني	ديتار أردني	ديتار أردني	ديتار أردني	ديتار أردني	ديتار أردني	ديتار أردني
التكلفة						
التكلفة في بداية السنة	١٧,٧٢٧	١٠٤,١٨٩	٧,٨٦٩	٥,٢٤٣	١٥,٥٠٠	٨٥,٧٩١
إضافات السنة	-	-	٧٥	٢٧٥	-	-
التكلفة في نهاية السنة	١٧,٧٢٧	١٠٤,١٨٩	٧,٩٤٤	٥,٦١٨	١٥,٥٠٠	٨٥,٧٩١
الاستهلاك التراكم						
الاستهلاك التراكم في بداية السنة	١٢,٣٦٥	٦٩,٨٧٧	٦,٦٧٣	٢,٦٢٥	١٠,٤٦٣	٨٥,٠٠١
إضافات السنة	١,٣٣١	١٥,٦٢٩	٥٧٣	٧٣١	٢,٣٢٥	٧٩٠
الاستهلاك التراكم في نهاية السنة	١٣,٥٩٦	٨٥,٥٠٦	٧,٢٤٦	٣,٣٥٦	١٢,٧٨٨	٨٥,٧٩١
صافي القيمة الدفترية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤	٤,١٣١	١٨,٦٨٣	٦٩٨	٢,٢٦٢	٢,٧١٢	-
صافي القيمة الدفترية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣	٥,٣٦٢	٢٤,٣١٢	١,١٩٦	٢,٧١٨	٥,٠٢٧	٧٩٠
						٤٩,٤١٥

ب. تبلغ تكلفة المتكات والمعدات المستهلكة بالكامل ٦٩,٣٤٦ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤.

١٧- المتكات والمعدات - بالصافي  
أ. يتألف هذا البند مما يلي:

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ١٨ - الذمم الدائنة والشيكات الاجلة

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
الذمم الدائنة	٧,٧٥٠	١٨٨,٢٧٨
الشيكات الاجلة	٣١,٠٢٤	٣٢,٢٩٥
المجموع	٣٨,٧٧٤	٢٢٠,٥٧٣

## ١٩ - الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
امانات المساهمين	٨٠٣,٤٧٨	٨٠٦,٧٤٠
امانات للغير	٤٠,٤١٧	٢٠,٣٧٤
مصاريف مستحقة	٢١,٤١٧	٦,٠٦١
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	١٥٨,٦٨٠	١٥٨,٦٨٠
مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني	٢٥,٠٦٠	٢٥,٠٦٠
مخصص التزامات طارئة	١٧٥,٧٢٣	١٧٥,٧٢٣
مصاريف مستحقة - مشاريع تحت التنفيذ	٥٧,٨٨٨	٧٧,١١٩
ذمم مشاركة مع شركات اسكان	٤٣١,٠٤٦	٤٠٩,٥٥٠
مخصص قضايا	-	١٢,٩٠٣
ذمم دائنة اخرى	١٠,١٣٧	١٣,٦٩٦
دفعات مقدمة مقابل بيع اراضي وشقق	٢٤٣,٧٤٦	٨٥,٠٠٠
المجموع	١,٩٦٧,٥٩٢	١,٧٩٠,٩٠٦

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٠ - حقوق الملكية

أ. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٣٤,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني موزعاً على ٣٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم ، القيمة الاسمية للسهم الواحدة دينار اردني واحد .

ب. الاحتياطي الاجباري

يتم تكوين الاحتياطي الاجباري باقتطاع ما نسبته ١٠٪ من ارباح السنة و السنوات السابقة ، ويتوقف الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي الاجباري ربع رأس مال الشركة ، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ج. علاوة الاصدار

تمثل علاوة الاحدار الفرق بين السعر السوقي للحصة المتفق عليها والقيمة الاسمية له البالغة دينار اردني واحد / سهم .

د. احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية قيمة (النقص) او الزيادة في القيمة العادلة لتلك الموجودات وتفاصيله كما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	(٤٤٠,٢٧٧)	(٤٨٦,٩٥٨)
صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة	٤٠٣,٢٩١	٤٦,٦٨١
الرصيد في نهاية السنة	(٣٦,٩٨٦)	(٤٤٠,٢٧٧)

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

هـ. (الخسائر) المتراكمة  
يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة	(٣,٠٢١,٣٩٨)	(٣,٠٨٣,٤٣٠)
ضريبة دخل سنوات سابقة	(٦,٣٦٢)	-
تعديلات سنوات سابقة - شركة زميلة	٢٣,١٩٢	-
الرصيد الافتتاحي المعدل	(٣,٠٠٤,٥٦٨)	(٣,٠٨٣,٤٣٠)
ربح السنة بعد الضريبة	١,١٠٨,١٠٦	١٦٢,٣٦٧
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية	٥٩,٨١٦	(٨٠,٨٩٢)
المحول للاحتياطي الاجباري	(١٢٨,٨٨٧)	(١٩,٤٤٣)
(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة	(١,٩٦٥,٥٣٣)	(٣,٠٢١,٣٩٨)

٢١- ارباح ودائع لدى شركة تمويل محلية وبنوك  
يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
ارباح ودائع لدى شركة تمويل محلية	٩٣,٦٢٥	٨٩,٠٦٠
ارباح ودائع لدى بنوك محلية	٦٩,٠٠٤	٣١,٥١٨
المجموع	١٦٢,٦٢٩	١٢٠,٥٧٨

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٢- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب وأجور ومكافآت	١١٩,٣٠٩	١٤٤,٢٩٢
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	٩,٦٨٧	١٠,٢١٤
التأمين الصحي	٩,٩٠٢	٧,٢٩٦
كهرباء ومياه	٥,٣٧٢	٢,٢٢٧
بريد وهاتف	٥,٩٧٧	٣,٩١٣
رسوم ورخص حكومية	١١٤,٣٤٠	٩,١٠٥
رسوم هيئة الأوراق المالية	١٥,٠٠٠	١٥,٤٥٠
أتعاب مهنية	٥,٨٠٠	٩,٩٥٠
قرطاسية ومطبوعات	٨,٣٨٣	٤,٤٤٣
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	٣٣,٦٠٠	٣٣,٢٧٧
متنوعة	٧٧٦	٦٩١
صيانة واصلاحات	٢,٠٤١	٢,١٥٤
ضيافة	٢,٣٥٣	١,٧١٧
النظافة	٢٢١	١٨٨
مصاريف مشاريع	٢٦,٦٧٧	٧,٧٣٢
مواصلات وتنقلات	٦٦٣	٤٠٧
مصاريف مساحة وتخمين	٣١,٥١٤	٤,٢٤٣
إعلانات	٢,٨٣٥	٢٠,٩٥٤
مصاريف سيارات	٩,٣٥٨	٩,٢٤١
مصاريف إيجارات	٢٩,٧٣٠	٢٥,٥٠٠
استهلاكات و اطفاءات	٢٢,٢٢٦	٢٨,٣٧١
مصاريف و رسوم قضائية	٣٨,٩٩٤	١٣,٩٠٣
مصاريف بنكية	٢٨٩	١٤٤
المجموع	٤٩٥,٠٤٧	٣٥٥,٤١٢



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٣- الوضع الضريبي للشركة

- أ. ان قضية الشركة الضريبية لعام ٢٠١٠ قد صدر بها قرار من محكمة البداية الضريبية وتم تأييده من قبل محكمة الاستئناف الضريبية والقاضي بفرض ضريبة دخل بواقع ٤٩,٣٩٠ دينار و تعويض قانوني بقيمة ١,٦٤٣ دينار .  
القضية حالياً منظورة لدى محكمة التمييز الضريبية و عليه فان الالتزام المالي المحتمل على الشركة يبلغ ٥١,٠٣٣ دينار ، وذلك حسب رأي المستشار الضريبي للشركة .  
ب. تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن الاعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل حتى اعداد هذه القوائم .  
ج. تتمثل الحركة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة فيما يلي:

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	١٥,٣٣٤	٧٩,٦٢٥
ضريبة الدخل للسنة	١٨٠,٧٦٧	٣٢,٠٦٠
ضريبة دخل نصف سنوية مدفوعة	(٢٨,٣٢٦)	(١٠,٦٩٧)
المسدد خلال السنة	(١٥,٣٣٤)	(٨٥,٦٥٤)
الرصيد في نهاية السنة	١٥٢,٤٤١	١٥,٣٣٤

## ٢٤- حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
ربح السنة بعد الضريبة	١,١٠٨,١٠٦	١٦٢,٣٦٧
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠
حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح السنة	٠,٠٣٢	٠,٠٠٥

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من ربح السنة .

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٥- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .  
- فيما يلي ملخص الارصدة من أطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
شركة الذراع للاستثمارات المالية (شركة تابعة) - تحت التصفية	٣٢,٤٠٦	٣٠,٧٠٣
الشركة الثانية العقارية (شركة حليفة)	١٩٥,٠٩٨	١٩٥,٠٩٨
شركة الامناء للاستثمار و ادارة المحافظ المالية	-	٦٥,١٣٩
الاجمالي	٢٢٧,٥٠٤	٢٩٠,٩٤٠
الشركة الاولى للتمويل / ودائع نقدية	٤,٥٠٠,٠٠٢	١,٥٠٠,٠٠٠

## ٢٥- تابع - المعاملات مع اطراف ذات علاقة

- فيما يلي ملخص الارصدة لأطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
شركة الامناء للاستثمار و ادارة المحافظ المالية	١,٠٨٠	-
الاجمالي	١,٠٨٠	-

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

- فيما يلي ملخص الارصدة مع أطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل الشامل :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
الشركة الاولى للتمويل / ارباح ودائع	٩٣,٦٢٥	٨٩,٠٦٠
الشركة العربية الدولية للتعليم و الاستثمار / توزيعات ارباح اسهم	٩١,٩٦٧	-
شركة مدارس الاتحاد / توزيعات ارباح اسهم	١,٢٦١	-
الاجمالي	١٨٦,٨٥٣	٨٩,٠٦٠

- فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ، مكافآت ، منافع اخرى) الادارة التنفيذية العليا للشركة :

	٢٠١٤	٢٠١٣
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومنافع اخرى	١٠٦,٨٨٩	١٢٨,٤٠١

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٦- التصنيف القطاعي

من اهداف الشركة الرئيسة شراء و تطوير و بيع العقارات ، وفيما يلي معلومات عن قطاعات الاعمال :

٢٠١٤				
الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
١,٨٧٢,٦٥٤	١٦٤,٣٤٥	١١٥,٢١٩	١,٥٩٣,٠٩٠	الايرادات
<u>الموجودات والمطلوبات</u>				
٣٦,٤٥٧,٣٤٥	٥,٣٩٤,٤٧٣	٣,٣٤٥,٤١٤	٢٧,٧١٧,٤٥٨	الموجودات
٢,١٥٩,٨٨٧	-	-	٢,١٥٩,٨٨٧	المطلوبات
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>				
٣٥٠	٣٥٠	-	-	المصاريف الرأسمالية
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	-	-	الاستهلاكات والاطفاءات
٢٠١٣				
الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
٦٨٤,٤٩٨	١٢٢,٣٣٠	٤٦,٥٩٦	٥١٥,٥٧٢	الايرادات
<u>الموجودات والمطلوبات</u>				
٢٤,٧٣٦,٢٢٨	٣,٨٢٥,٧٩٥	١,٧٦٠,٣٥٧	٢٩,١٥٠,٠٧٦	الموجودات
٢,٠٢٦,٨١٣	-	-	٢,٠٢٦,٨١٣	المطلوبات
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>				
٣,١٤٥	٣,١٤٥	-	-	المصاريف الرأسمالية
٢٨,٣٧١	٢٨,٣٧١	-	-	الاستهلاكات والاطفاءات

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٧- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها :

	٢٠١٤	
المجموع	اكثر من سنة	لغاية سنة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	٥,٣٩٤,٤٧٣	-
الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل - بالصافي	٤٨٨,٤٤٧	-
ذمم اطراف ذات علاقة	-	٢٢٧,٥٠٤
اقساط مستحقة القبض	٦٦٦,٦٤٤	-
شقق جاهزة للبيع	١,٠٧٣,٠٠٥	-
الاستثمارات في العقارات	-	٢١,٢٨٧,٣٠٤
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لفرض البناء	-	٣,٠٥٠,٠٨١
مشاريع تحت التنفيذ	٦٠٦,٦٨٣	-
الحسابات المدينة المتنوعة	١٨٧,٢٦٧	-
مجموع الموجودات المتداولة	٨,٤١٦,٥١٩	٢٤,٦٦٤,٨٨٩
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل	-	٣,٣١٢,٦٣١
الاستثمار في الشركة الحليفة	-	٢٢,٧٨٣
الاستثمار في الشركة التابعة	-	١٠,٠٠٠
الموجودات غير الملموسة - بالصافي	٩٤٧	١,٠٩٠
الممتلكات والمعدات - بالصافي	٢١,٢٨٠	٧,٢٠٦
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٢,٢٢٧	٣,٣٥٣,٧١٠
مجموع الموجودات	٨,٤٣٨,٧٤٦	٢٨,٠١٨,٥٩٩
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	٣٨,٧٧٤	-
ذمم أطراف ذات علاقة	١,٠٨٠	-
مخصص ضريبة الدخل	١٥٢,٤٤١	-
الحسابات الدائنة المتنوعة	١,٩٦٧,٥٩٢	-
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,١٥٩,٨٨٧	-
الصافي	٦,٢٧٨,٨٥٩	٢٨,٠١٨,٥٩٩

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

## ٢٧- تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها :

	٢٠١٣	
	المجموع دينار اردني	اكثر من سنة لغاية سنة دينار اردني
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	٣,٨٢٥,٧٩٥	-
الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل - بالصافي	١,٨٦٧,٩٤٤	-
ذمم اطراف ذات علاقة	٦٥,١٣٩	٢٢٥,٨٠١
اقساط مستحقة القبض	٩٤٨,١٨٠	-
شقق جاهزة للبيع	٥٩٤,٩٠٩	-
الاستثمارات في العقارات	-	٢٢,٥٧٥,٨٩٦
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	-	١,٩٢٤,٧٨٨
مشاريع تحت التنفيذ	٧٤٧,٦٥٧	-
الحسابات المدينة المتنوعة	١٤٧,٣٦٣	-
مجموع الموجودات المتداولة	٨,١٩٦,٩٨٧	٢٤,٧٣٦,٤٨٥
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل	-	١,٧٤٩,٥٩٩
الاستثمار في الشركة الحليفة	-	٧٥٨
الاستثمار في الشركة التابعة	-	١٠,٠٠٠
الموجودات غير الملموسة - بالصافي	٩٤٧	٢,٠٣٧
الممتلكات والمعدات - بالصافي	٢٧,٤٢٤	٢١,٩٩١
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٨,٣٧١	١,٧٨٤,٣٨٥
مجموع الموجودات	٨,٢٢٥,٣٥٨	٢٦,٥١٠,٨٧٠
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	٢٢٠,٥٧٣	-
مخصص ضريبة الدخل	١٥,٣٣٤	-
الحسابات الدائنة المتنوعة	١,٧٩٠,٩٠٦	-
مجموع المطلوبات المتداولة	٢,٠٢٦,٨١٣	-
الصافي	٦,١٩٨,٥٤٥	٢٦,٥١٠,٨٧٠

## ٢٨- ادارة المخاطر

## - مخاطر اسعار الفائدة

ان الشركة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الودائع لدى البنوك ، البنوك الدائنة والقروض .

## - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف او عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة .

وترى الشركة بانها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث يقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر كما ان الشركة تحتفظ بموجوداتها لحين سدادها بالكامل ، كما تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة .

## - مخاطر السيولة

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .  
يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية ( غير مخصومة ) كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

٢٠١٤				
المجموع	اكثر من خمس سنوات	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى ١٢ شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
٢٨,٧٧٤	-	-	٧,٧٥٠	٣١,٠٢٤
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة				
٢٢٧,٥٠٤	-	٢٢٧,٥٠٤	-	-
ذمم أطراف ذات علاقة				
١٥٢,٤٤١	-	-	١٥٢,٤٤١	-
مخصص ضريبة الدخل				
١,٩٦٧,٥٩٢	-	-	١,٩٦٧,٥٩٢	-
الحسابات الدائنة المتنوعة				

المجموع	اكثر من خمس سنوات	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى ١٢ شهر	اقل من ثلاثة شهور	٢٠١٣
					دينار اردني
٢٢٠,٥٧٢	-	-	١٨٨,٢٧٨	٣٢,٢٩٥	الذمم الدائنة والشيكات الآجلة
٢٩٠,٩٤٠	-	٢٢٥,٨٠١	-	٦٥,١٣٩	ذمم أطراف ذات علاقة
١٥,٣٣٤	-	-	١٥,٣٣٤	-	مخصص ضريبة الدخل
١,٧٩٠,٩٠٦	-	-	١,٧٩٠,٩٠٦	-	الحسابات الدائنة المتنوعة

## ٢٨- تابع - ادارة المخاطر

### - مخاطر العملات

ان معظم تعاملات الشركة تمت بالدينار الاردني وبالتالي فان اثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة .

### الاحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

### ادارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بادارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بادارة هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري و علاوة الاصدار و (الخسائر) المتراكمة والبالغ مجموعها ٤٤٤,٣٣٤,٣٤ دينار اردني كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ مقابل ١٤٩,٦٩٢,٣٣ دينار اردني كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣ .

## ٢٩- الاحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

## ٣٠- الارقام المقارنة

تم اعادة تصنيف وتبويب بعض ارقام سنة المقارنة ليتلاءم وتصنيف وتبويب ارقام السنة المالية الحالية .





هاتف : 5157280 - 5157281 فاكس : 5164010 ص.ب 3568 عمان 11953 الأردن www.jrced.com.jo

## الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة

### إقرار (1)

يقر مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استثمارية الشركة خلال السنة المالية التالية .

### إقرار (2)

يقر مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية للتنمية بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال

الاسم	المنصب	التوقيع
الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم أبو خديجة ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	رئيس مجلس الإدارة	
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	نائب رئيس مجلس الإدارة	
المهندس بشير طاهر محمد الجغبير	عضو مجلس إدارة / المدير العام	
عادل بن عبدالله بن ابراهيم الهذاب	عضو مجلس إدارة	
السيد عثمان أحمد محمود أبو الحصص ممثلاً عن شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار	عضو مجلس إدارة	
السيد عبد الكريم عبد الحليم محمود أبو خديجة ممثلاً عن شركة مدارس الاتحاد	عضو مجلس إدارة	
المهندس محمود جميل خلف عبيد ممثلاً عن المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري	عضو مجلس إدارة	
المهندس أيمن محمود أحمد كساب ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس إدارة	
السيد عماد نزار محمد صبري ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم	عضو مجلس إدارة	

### إقرار (3)

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام والمدير المالي للشركة العقارية الأردنية للتنمية بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للشركة للعام 2014 .

عماد محمد سعيد أبو شنب  
المدير المالي

بشير طاهر الجغبير  
المدير العام

د. هيثم عبد الله أبو خديجة  
رئيس مجلس الإدارة



الإفصاح عن مدى الالتزام بتطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان

الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة

اسم الشركة

٢٠١٤ :

السنة المالية

: د. هيثم عبد الله أبو خديجة

رئيس مجلس الإدارة

: السيد المهندس بشير طاهر الجغبير

المدير العام

رقم الهاتف : ٥١٥٧٢٨٠ رقم الفاكس : ٥١٦٤٠١٠

## مجلس إدارة الشركة

رقم البند	القائمة	طبق بالكامل	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
١-١	يحدد نظام الشركة عدد أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يقل عدد أعضائه عن خمسة ولا يزيد على ثلاثة عشر	x			
١-٢	يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري		x		طبق حسب أحكام قانون الشركات الأردني
١-٣	ثلث أعضاء المجلس على الأقل من الأعضاء المستقلين	x			سوف تراعي الشركة هذه المادة حال انتخاب مجلس إدارة جديد لاحقاً
١-٤	يسمي عضو مجلس الإدارة الإعتباري شخص طبيعي لتمثيلة طيلة مدة المجلس	x			لم يتم تعيين أي عضو جديد ليصار إلى تطبيق هذه المادة
١-٥	يتم الالتزام بعدم الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي آخر	x			
١-٦	يجب أن يكون عضو مجلس الإدارة مؤهلاً ويتمتع بقدر كاف من المعرفة بالأمور الإدارية والخبرة وأن يكون ملماً بالتشريعات ذات العلاقة وبحقوق وواجبات مجلس الإدارة	x			
١-٧	يعمل مجلس الإدارة على التأكد من توفير كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة لأعضاء المجلس بما يمكنهم من القيام بعملهم والإلمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة	x			

٨-	١١	يستعين مجلس الإدارة برأي أي مستشار خارجي على نفقة الشركة شريطة موافقة أغلبية أعضاء المجلس وتجنب تضارب المصالح		×	لم تدع الحاجة لطلب الاستمارة بمستشار خارجي
----	----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---	--------------------------------------------

## مهام ومسؤوليات مجلس إدارة الشركة

١-		يضع مجلس الإدارة نظاما داخليا يتم مراجعته بشكل سنوي تحدد بموجبه بشكل منفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته		×	
	١	يتضمن النظام الداخلي المهام والصلاحيات والمسؤوليات التالية : وضع الإستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتعظيم حقوق مساهميها وخدمة المجتمع المحلي	×		
	٤	وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة	×		
	٦	يتم الإعلان مسبقا عن موعد الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل		×	يتم الإعلان عن البيانات المالية عند صدورها وذلك تحقيقا لسرعة الإنجاز
	٧	وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقا لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة	×		
	٨	وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية	×		
	٩	وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة يحدد بموجبها الأشخاص المفوضين وحدود الصلاحيات المفوضة لهم	×		

	١٤	وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين	×		يوجد صندوق للشكاوى
--	----	----------------------------------------------------------------	---	--	--------------------

			×	إدراج اقتراحات المساهمين الخاصة بمواضيع معينة على جدول أعمال الهيئة العامة بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرار المناسبة بشأنها خلال مدة زمنية محددة	١٤	
			×	وضع سياسة تنظم العلاقة مع الأطراف ذوي المصالح	١٦	
			×	اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	١٥	
			×	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها	١٧	
			×	يتم تقييم ومراجعة أداء الإدارة التنفيذية في الشركة ومدى تطبيقها للاستراتيجيات والسياسات والخطط والإجراءات الموضوعة	١٢	-٣
			×	تتخذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة الداخلية على سير العمل في الشركة	١٢	-٤
			×	يتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة	١٢	-٥

## اللجان التي يشكلها المجلس

			×	يتم تشكيل عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة وظروفها لكي يتمكن مجلس الإدارة من تأدية مهامه بشكل فعال وتحدد تلك اللجان بمهام وفترات وصلاحيات محددة	٧	-١
			×	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت	ب/١	-٢

يكون تشكيل لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وأن يترأس اللجنة أحدهما	٢	-٣	×	سوف يراعى ذلك على ضوء انتخاب مجلس إدارة جديد
تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها	٣	-٤	×	
تقدم كل من اللجنتين قراراتهما وتوصياتهما إلى مجلس الإدارة تقريراً حول أعمالهما إلى اجتماع الهيئة العامة المعادي للشركة	٥	-٦	×	لا تزال اللجنتان تقومان بدراسة الأنظمة والإجراءات المتبعة
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بالمهام والتالية : ١- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستقل . ٢- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي . ٣- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم ٤- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي .	١/ب	-٧	×	سيصار إلى تطبيق عند اختيار مجلس إدارة جديد لا تزال اللجنة تقوم بدراسة الأنظمة والتعليمات لا تزال اللجنة تقوم بدراسة الأنظمة والتعليمات

			x	تتمتع لجنة الترشيحات والمكافآت بالصلاحيات التالية : ١- طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل ودقيق . ٢- طلب المشورة القانونية أو المالية أو الفنية من أي مستشار خارجي . ٣- طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية	٦	-٨
--	--	--	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----

## اجتماعات مجلس الإدارة

			x	يتم الإفصاح عن عدد اجتماعات مجلس الإدارة في التقرير السنوي للشركة	٤	-١
--	--	--	---	----------------------------------------------------------------------	---	----

## اجتماعات الهيئة العامة

ترسل الدعوات للمساهمين بالبريد العادي قبل ١٤ يوما وفقا لأحكام قانون الشركات وذلك لعدم توفر البريد الإلكتروني لجميع المساهمين	x			يوجه مجلس الإدارة الدعوة على كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الإلكتروني الخاص بالمساهم قبل ٢١ يوما من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع على أن يتم إعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان	٣	-١
			x	يتم الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني	٦	-٢
نرى أن من مصلحة الشركة تطبيق أحكام قانون الشركات إذا ما تقدم ١٠٪ من حملة الأسهم الحضور يمثل هذا الطلب	x			يتم الالتزام بعدم إدراج أية مواضيع جديدة في الاجتماع غير مدرجة على جدول أعمال الهيئة العامة المرسل سابقا للمساهمين	٤	-٣



٤-	٥	يقوم المساهم الراغب بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بإرسال نبذة تعريفية عنه قبل انتهاء السنة المالية للشركة والتي تسبق السنة التي سيعقد فيها اجتماع الهيئة العامة لانتخاب المجلس			×	لم يتح الوقت الكافي لمراسلة المساهمين
٥-	٥	يقوم مجلس إدارة الشركة بإرفاق النبذة التعريفية للمساهم الراغب بالترشح لعضوية مجلس الإدارة بالدعوة الموجهة للمساهمين لحضور اجتماع الهيئة العامة			×	لم يتح الوقت الكافي لمراسلة المساهمين

## حقوق المساهمين

### الحقوق العامة

١	يتمتع المساهمين في الشركة بالحقوق العامة التالية:					
٦	الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها.	×				
٧	أولوية الاكتتاب في أية إصدارات جديدة من الأسهم للشركة قبل طرحها للمستثمرين الآخرين.					
٨	اللجوء إلى وسائل حل النزاعات بالطرق البديلة بما في ذلك الوساطة والتحكيم، نتيجة مخالفة التشريعات النافذة أو النظام الأساسي للشركة أو الخطأ أو التقصير أو الإهمال في إدارة الشركة أو إفشاء المعلومات ذات الطبيعة السرية للشركة.	×			×	لم يتم مثل هذا الطلب من قبل أي مساهم لاتخاذ إجراء وفق نص هذا البند
١١	طلب عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وذلك للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة أو أي عضويه، للمساهمين الذين يملكون ٢٠٪ من أسهم الشركة.				×	لم يتم الطلب من أي مساهم لمثل هذا الإجراء.
١٢	طلب إجراء تدقيق على أعمال الشركة ودفاترها، للمساهمين الذين يملكون ١٠٪ من أسهم الشركة.				×	لم يتم التقدم بأي طلب من قبل المساهمين لإجراء مثل هذا التدقيق.

## ب- الحقوق ضمن صلاحيات الهيئة العامة :

			x	تتمتع الهيئة العامة بصلاحيات واسعة وخصوصاً صلاحية اتخاذ القرارات التي تؤثر على مستقبل الشركة بشكل مباشر ومن ضمنها بيع كامل أصول الشركة أو جزء مهم قد يؤثر على تحقيق أهداف وغايات الشركة.	١٣	١
--	--	--	---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	---

## الإفصاح والشفافية

			x	تضع الشركة إجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الإفصاح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم شؤون الإفصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة	١	-١
			x	توفر الشركة المعلومات الإفصاحية للمساهمين والمستثمرين بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بتعاملات الأطراف ذوي العلاقة مع الشركة	٢	-٢
لم يطبق لعدم وجود موقع إلكتروني خاص بالشركة	x			تقوم الشركة باستخدام موقعها الإلكتروني على شبكة الإنترنت لتعزيز الإفصاح والشفافية وتوفير المعلومات	٤	-٣
			x	تقوم الشركة بالإفصاح عن سياساتها وبرامجها تجاه المجتمع المحلي والبيئة	٥	-٤

## لجنة التدقيق

			x	يتوفر لدى جميع أعضاء اللجنة المعرفة والدراية في الأمور المالية والمحاسبية وأن يكون لدى أحدهم على الأقل خبرة عمل سابقة في مجال المحاسبة أو الأمور المالية أو أن يكون حاملاً لمؤهل علمي أو شهادة مهنية في المحاسبة أو المالية أو المجالات الأخرى ذات العلاقة	١	-١
--	--	--	---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----

			×	تضع الشركة جميع الإمكانات الزمة تحت تصرف اللجنة بما يمكنها من أداء عملها بما في ذلك الاستعانة بالخبراء كلما كان ذلك ضروريا	٣	-٢
			×	تضع الشركة جميع الإمكانات اللازمة تحت تصرف اللجنة بما يمكنها من أداء عملها بما في ذلك الاستعانة بالخبراء كلما كان ذلك ضروريا	٣	-٢
تم عقد اجتماع بين لجنة التدقيق والمدقق الخارجي			×	تقوم لجنة التدقيق بالاجتماع بمدقق الحسابات الخارجي للشركة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية أو من يمثلها مرة واحدة في السنة على الأقل	٤	-٣

## مهام لجنة التدقيق

			×	تقوم اللجنة بمتابعة مدى تقيد الشركة والتزامها بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية	٤	-١
			×	تقوم اللجنة بمراجعة تعاملات الأطراف ذوي العلاقة مع الشركة والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل إبرامها	١٢	-٢

## مدقق الحسابات الخارجي

		×	يعارس مدقق الحسابات الخارجي واجباته لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد على أن لا يتول الشريك المسؤول في مدقق الحسابات الخارجي تدقيق حسابات الشركة لأكثر من أربع سنوات متتالية ويجوز إعادة تكليفه بتدقيق حسابات الشركة بعد مرور سنتين الأقل	٢	-١
		×	تلتزم الشركة بأن لا يقوم مدقق الحسابات الخارجي بأية أعمال إضافية أخرى لصالح الشركة كتقديم الاستشارات الإدارية والفنية	٣/ب	-٢
		×	تلتزم الشركة بعدم تعيين أي من موظفي مكتب مدقق الحسابات الخارجي في الإدارة العليا للشركة إلا بعد مرور سنة على الأقل من تركه تدقيق حسابات الشركة	٤	-٣

## جدول الأعمال لإجتماع الهيئة العامة العادي العاشر

- ١- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة العادي السابق.
- ٢- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال سنة ٢٠١٤ ، والخطة المستقبلية.
- ٣- تلاوة تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٤/١٢/٣١.
- ٤- الإطلاع على البيانات المالية للشركة كما هي في ٢٠١٤/١٢/٣١.
- ٥- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام ٢٠١٤ ضمن الحدود التي نص عليها القانون.
- ٦- انتخاب مدقق حسابات الشركة للسنة المالية المقبلة وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة بتحديدھا.
- ٧- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجھا على جدول الأعمال وتدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي (بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن ١٠٪ من الأسهم الممثلة في الاجتماع).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،

هيثم أبو خديجة  
رئيس مجلس الإدارة

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
كما في 31 كانون الاول 2014

الشركة العقارية الاردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

صفحة

1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
3-2	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2014 (قائمة أ)
4	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014 (قائمة ب)
5	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014 (قائمة ج)
6	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014 (قائمة د)
7-25	ايضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

898 15 01

إلى المساهمين في  
الشركة العقارية الاردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول اتقوائم انمالية :

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014 وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية:

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني المستقل:

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. إن اختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد المحاسب القانوني بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

الرأي:  
برأينا أن القوائم المالية تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الأول 2014 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

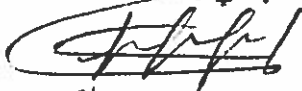
فقرة تأكيدية  
دون التحفظ في رأينا هناك قطع أراضي وشقق تبلغ كلفتها 12,408,361 دينار غير مسجلة باسم الشركة مقابل اتفاقيات شراكة وعقود تأجير تمويلي وتعهدات - ايضاح رقم (10,9,8) .

أمور أخرى  
1. لم يتم توحيد القوائم المالية للشركة الأم (الشركة العقارية الأردنية للتنمية) مع الشركة التابعة (شركة الذراع للاستثمارات العقارية) وذلك بسبب أن الهيئة العامة غير العادية للشركة التابعة قد أخذت قراراً بتصفية الشركة تصفية اختيارية بتاريخ 24 نيسان 2014.  
2. لا تتضمن أرقام المقارنة للشركة أرقام الشركة التابعة نظراً لاتخاذ قرار بتصفيتها.

تقرير حول المتطلبات القانونية:  
عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، كما تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وأن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

استناداً إلى كل ما تقدم فإننا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم المالية المرفقة.

العباسي وسمان وشركاهم



نبيل محمد عبيدات

إجازة رقم 877



2 شباط 2015

عمان - الأردن



# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي

كما في 31 كانون الاول 2014

قائمة ا

	الايضاح	2014 دينار اردني	2013 دينار اردني
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات المتداولة</b>			
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	5	5,394,473	3,825,795
الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل - بالصافي	6	488,447	1,867,944
ذمم اطراف ذات علاقة	25	227,504	200,940
اقساط مستحقة القبض	7	666,644	948,180
شقق جاهزة للبيع	8	1,073,005	594,909
الاستثمارات في العقارات	9	21,387,304	22,575,896
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لعرض البناء	10	3,050,081	1,924,788
مشاريع تحت التنفيذ	11	606,683	747,657
الحسابات المدينة المتنوعة	12	187,267	147,363
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		<b>33,081,408</b>	<b>32,923,472</b>
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	13	3,312,631	1,749,599
الاستثمار في الشركة الحليفة	14	22,783	758
الاستثمار في الشركة التابعة (تحت التصفية)	15	10,000	10,000
الموجودات غير الملموسة - بالصافي	16	2,037	2,984
الممتلكات والمعدات - بالصافي	17	28,486	49,415
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		<b>3,375,937</b>	<b>1,812,756</b>
<b>مجموع الموجودات</b>		<b>36,457,345</b>	<b>34,736,228</b>

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (30) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تابع - قائمة المركز المالي

كما في 31 كانون الاول 2014

قائمة أ

	الإيضاح	2014 دينار اردني	2013 دينار اردني
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>			
<u>المطلوبات المتداولة</u>			
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	18	38,774	220,573
ذمم أطراف ذات علاقة	25	1,080	
مخصص ضريبة الدخل	23	152,441	15,334
الحسابات الدائنة المتنوعة	19	1,967,592	1,790,906
مجموع المطلوبات المتداولة		<u>2,159,887</u>	<u>2,026,813</u>
<u>حقوق الملكية</u>			
رأس المال	20	34,500,000	34,500,000
علاوة الاصدار	20	36,479	36,479
الاحتياطي الاجباري	20	1,763,498	1,634,611
احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	20	(36,986)	(440,277)
(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ج)	20	<u>(1,965,533)</u>	<u>(3,021,398)</u>
صافي حقوق الملكية		<u>34,297,458</u>	<u>32,709,415</u>
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		<u><u>36,457,345</u></u>	<u><u>34,736,228</u></u>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

قائمة ب

	الإيضاح	2014 دينار اردني	2013 دينار اردني
<b>الإيرادات</b>			
ارباح بيع اراضي وشقق		1,593,090	515,572
ارباح ودائع لدى شركة تمويل، محلية و بنوك	21	162,629	120,578
توزيعات ارباح اسهم		115,219	46,596
ايرادات اخرى		1,716	1,752
مجموع الإيرادات		1,872,654	684,498
<b>المصاريف</b>			
المصاريف الادارية والعمومية	22	(495,047)	(355,412)
خسائر فسخ عقود		(87,567)	(134,659)
حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة		(1,167)	-
مجموع المصاريف		(583,781)	(490,071)
ربح السنة قبل الضريبة		1,288,873	194,427
ضريبة الدخل	23	(180,767)	(32,060)
ربح السنة		1,108,106	162,367
<b>بنود الدخل الشامل الآخر :</b>			
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية - بالاصافي		403,291	46,681
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية		59,816	(80,892)
مجموع الدخل الشامل للسنة (قائمة ج)		1,571,213	128,156
<b>حصة السهم الاساسية و المخفضة من ربح السنة</b>			
	24	فلس / دينار 0.032	فلس / دينار 0.005

إن الأيضاحات المرفقة من (1) الى (30) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.



# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

### قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2014

قائمة د

الايضاح	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
<b>التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية</b>		
ربح السنة قبل الضريبة	1,288,873	194,427
الاستهلاكات	22,226	28,371
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	59,816	(80,892)
ضريبة دخل سنوات سابقة	(6,362)	-
تعديلات سنوات سابقة - شركة زميلة	23,192	-
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل	1,387,745	141,906
<b>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</b>		
الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل و ذمم اطراف ذات علاقة	1,442,933	1,810,127
اقساط مستحقة القبض	281,536	45,661
شقق جاهزة للبيع	(478,096)	(267,703)
أراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	(1,125,293)	-
الحسابات المدينة المتنوعة	(39,904)	19,045
<b>(الزيادة) (النقص) في المطلوبات المتداولة</b>		
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة و اطراف ذات علاقة	(180,719)	(48,391)
الحسابات الدائنة المتنوعة	176,686	(832,466)
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية قبل الضريبة	1,464,888	868,179
الضريبة المدفوعة	(43,660)	(96,351)
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية	1,421,228	771,828
<b>التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية</b>		
شراء ممتلكات ومعدات	(350)	(3,145)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل	(1,159,741)	(521,759)
الاستثمارات في العقارات	1,188,592	350,977
الاستثمار في الشركة الحليفة	(22,025)	-
مشاريع تحت التنفيذ	140,974	153,974
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية	147,450	(37,594)
<b>التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية</b>		
التزام مقابل تأجير تمويلي قصير الاجل	-	(139,839)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	-	(139,839)
صافي الزيادة في رصيد النقد	1,568,678	594,395
النقد لدى البنوك وشركات التمويل في بداية السنة	3,825,795	3,231,400
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل في نهاية السنة	5,394,473	3,825,795

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (30) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

### عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

#### ايضاحات حول القوائم المالية

#### 1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم ( 22 ) لسنة 1997 وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (361) بتاريخ 4 نيسان 2005. بدأت الشركة نشاطها الرئيسي في 7 اب 2005 ومن غايات الشركة شراء وترقيم وإعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف أنواعها والاستثمارات في العقارات التي سيتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها والتأجير التمويلي تنفذ الشركة غاياتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية . قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 27 آذار 2006 زيادة رأسمالها بمقدار ( 15 ) مليون دينار/ سهم ليصبح بعد الزيادة (30) مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح (15) مليون سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار اردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة. كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار (4.5) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة ( 34.5 ) مليون دينار/سهم , وذلك عن طريق توزيع اسهم مجانية بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع .

تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 23 شباط 2015 , و تتطلب هذه القوائم المالية مرافقة الهيئة العامة للمساهمين .

#### 2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .

ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

#### 3- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة , كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير سبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واوقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي : يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتماداً على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين . تقوم الادارة بإعادة 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 قائمة الدخل .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتماداً على دراسة قانونية معتمدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل , ويعد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري . تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**4- السياسات المحاسبية الهامة**  
**التغيرات في السياسات المحاسبية**

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013.

**النقد والنقد المعادل**

لاغراض اعداد التدفقات النقدية فان النقد والنقد المعادل يشتمل على النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الاجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة اشهر او اقل .

**الذمم المدينة**

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل شخصص الديون المشكوك في تحصيلها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

**مخصص الديون المشكوك في تحصيلها**

يتم اخذ مخصص تدني للذمم المدينة الأخرى عندما يكون هناك دليل موضوعي بان الشركة لن تتمكن من تحصيل كامل او جزء من المبالغ المطلوبة ويحتسب هذا الشخصص على اساس الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد .

**الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق . يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي لا يتوفر لها اسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل .

يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل مزاينة ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر ، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

**التقاص**

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية واظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس

## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

### المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

#### الاستثمار في الشركة الحليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمتلك الشركة ما يزيد عن 20% و لغاية 50% من حق التصويت فيها و تمارس فيها الشركة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية .  
تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن المركز المالي بالتكلفة ، بالإضافة الى حصة الشركة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ، يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الحليفة كجزء في حساب الاستثمار في الشركة الزميلة ولا يتم اظفاؤها في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الزميلة فانه يتم اظهار هذه التغيرات ان وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للشركة .  
في حال اعداد قوائم مالية منفصلة للشركة كمنشأة مستقلة يتم اظهار الاستثمار في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة .

#### الاستثمار في الشركة التابعة (تحت التصفية)

يظهر الاستثمار في الشركة التابعة بالتكلفة التاريخية والتي تمتلك الشركة فيها ما يزيد عن 50% من حق التصويت فيها وتسيطر على سياساتها التمويلية والتشغيلية ، واذا كان هناك تغيرات على حقوق الملكية في الشركة التابعة يتم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن قائمة الدخل .

#### الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم الافصاح عن القيمة العادلة لها ضمن القوائم المالية .

#### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة وتتضمن تكلفة الاراضي والانشاءات والمصاريف الاخرى .

#### الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها (باستثناء الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها و بنسب مئوية كما يلي :

15%	معدات مكتبية	15%	الاثاث والمفروشات
15%	اجهزة تكيف	15%	ديكورات
15%	سيارات	25%	اجهزة الكمبيوتر
		25%	برامج كمبيوتر

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

تظهر الارباح او الخسائر الناتجة عن استبعاد او حذف اي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاصل في قائمة الدخل .  
يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها او عندما لا يعود اي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها او من التخلص منها .



## الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

### مخصص ضريبة الدخل

تسحب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم 28 لسنة 2009 ، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل لان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتزويل لاغراض ضريبية. تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

### المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .  
تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية مع الاخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .  
عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعلياً مؤكداً ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

### القيمة العادلة

ان اسعار الاغلاق بتاريخ القوائم المالية في اسواق نشطة تدل القيمة العادلة للادوات والمشتقات المالية التي لها اسعار سوقية .  
في حال عدم توفر اسعار معلنة او عدم وجود تداول نشط لبعض الادوات والمشتقات المالية او عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها :  
- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لاداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .  
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في اداة مالية مشابهة لها .  
تهدف طرق التقييم الى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية واية مخاطر او منافع متوقعة عند تقدير قيمة الادوات المالية ، وفي حال وجود ادوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم اظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**تحقق الايراد**

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل ملكية الارض او الشقة وتسديد ثمنها بالكامل خلال السنة المالية .

**ارباح الودائع**

تؤخذ ارباح الودائع الى قائمة الدخل وفقاً اساس الاستحقاق .

**تحويل العملات الأجنبية**

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**5- النقد في الصندوق و لدى البنوك وشركات التمويل**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
الحسابات البنكية الجارية	678,961	795,854
ودائع لدى شركات تمويل محلية (5 ب)	4,500,002	1,500,000
الودائع لدى البنوك	203,510	1,529,941
العهد النثرية	500	-
صندوق الشيكات (5 ج)	11,500	-
<b>المجموع</b>	<b>5,394,473</b>	<b>3,825,795</b>

ب. تم توقيع 4 عقود استثمار بسقف اجمالي 4,500,002 دينار اردني مع الشركة الاولى للتمويل لغايات استثمارها وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية مقابل عوائد تتراوح بين 6.25% و 6.5% سنويا لمدة عام واحد حيث يستحق مبلغ 700,000 دينار اردني في 6 آب 2015 و مبلغ 500,000 دينار اردني في 1 أيلول 2015 و مبلغ 800,001 دينار اردني في 17 أيلول 2015 و مبلغ 2,500,001 دينار اردني في 14 تشرين الاول 2015 و بحسب عقود الاستثمار المبرمة .

ج. يستحق الشيك في الصندوق العام في 15 كانون الثاني 2015 .

**6- الذمم المدينة - بالصافي**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة (6 ب)	1,788,362	2,743,690
الشيكات برسم التحصيل (6 ج)	1,372,489	783,857
ينزل : ايرادات مؤجلة القبض	(392,061)	(607,816)
ينزل : حصة الذمم المدينة من الوعد بالبيع (6 د)	(2,280,343)	(1,051,787)
<b>المجموع</b>	<b>488,447</b>	<b>1,867,944</b>

ب. يمثل رصيد هذا البند ذمم العملاء المدينة الناتجة من مبيعات اراضي و شقق ، لم تقم الشركة بأخذ مخصص لقاء مخاطر تحصيل هذه المبالغ كون الاراضي و العقارات المباعة لهؤلاء العملاء غير مسجلة باسمهم و لا يتم التنازل عنها حتى تسدد الذمم بالكامل .

ج. يمتد استحقاق شيكات برسم التحصيل حتى 5 كانون الاول 2017 .

د. تقوم الشركة بإبرام اتفاقيات وعد بالبيع مع العملاء و التي تعد و تلتزم بموجبها الشركة بنقل ملكية العقار المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمته المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروحات حول العقار المباع و آلية التسديد و سعر البيع . يتم تذييم قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل و يتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة و يبقى حساب الوعد بالبيع ثابتاً ، و عند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع و ايرادات البيع .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**7- اقساط مستحقة القبض**

يمثل رصيد هذا البند الاقساط المستحقة على العملاء الناتجة من مبيعات اراضي و شقق ، لم تقم الشركة باخذ مخصص لقاء مخاطر تحصيل هذه المبالغ كون الاراضي و العقارات المباعة لهؤلاء العملاء غير مسجلة باسمهم و لا يتم التنازل عنها حتى تسدد الذمم بالكامل .

**8- الشقق الجاهزة للبيع**

- ا. يمثل هذا البند اجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع و المقامة على اراضي قرية ام زويتينة و اراضي قرية الجبيهة و بمساحة اجمالية تبلغ 1,583 متر مربع ، و تشارك احدى شركات الاسكان المحلية الشركة فيها بنسبة 25% و 50% .
- ب. تم توقيع عقود تأجير تمويلي مع البنك العربي الاسلامي الدولي للشقق الجاهزة للبيع بتكلفة 1,073,005 دينار اردني . بموجب هذه العقود فان البنك يمتلك تلك الشقق .
- ج. تبلغ القيمة السوقية للشقق الجاهزة للبيع 1,398,650 دينار و ذلك من واقع تقدير خبراء عقاريين مرخصين .

**9- الاستثمارات في العقارات**

ا. يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
اراضي جاهزة للبيع (مفروزة)	9,634,228	10,510,398
اراضي تحت التطوير لغرض البيع (غير مفروزة)	11,753,076	12,065,498
<b>المجموع</b>	<b>21,387,304</b>	<b>22,575,896</b>

- ب. تتضمن الاراضي اعلاه قطع اراضي بقيمة 8,285,275 دينار مسجلة باسم شركات و مؤسسات عامة و اشخاص و بموجب اتفاقيات
- ج. تبلغ القيمة السوقية للاستثمارات في العقارات 32,239,059 دينار اردني و ذلك من واقع تقدير خبراء عقاريين مرخصين .

**10- اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء**

تم توقيع عقود تأجير تمويلي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي و الشركة العربية الوطنية للتأجير التمويلي و البنك العربي الاسلامي الدولي لقطع اراضي بتكلفة 3,050,081 دينار اردني و بموجب هذه العقود فان هذه الشركات تمتلك هذه القطع و هي كما يلي :

	2014
	دينار اردني
اراضي جاهزة للبيع (مفروزة)	1,464,769
اراضي تحت التطوير لغرض البيع (غير مفروزة)	1,585,312
<b>المجموع</b>	<b>3,050,081</b>

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**11- مشاريع تحت التنفيذ**

أ. يمثل هذا البند اجمالي المبالغ التي تم انفاقها على انشاء 4 مباني سكنية على قطع اراضي رقم 283 و 284 و 285 و 286 من اراضي منطقة جرش قرية الكتة حوض رقم 9 الرقيق و بتكلفة تقديرية 950,000 دينار وذلك لغرض بيعها كشقق سكنية ومن المتوقع الانتهاء من هذا المشروع خلال عام 2015 .

ب. تم توقيع عقد مشاركة مع احدى شركات الاسكان المحلية حيث تشارك بموجبه الشركة في مشاريع تحت التنفيذ بنسبة 15% من قيمتها .

**12- الحسابات المدينة المتنوعة**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
مصاريف مدفوعة مقدما	8,287	10,880
امانات ضريبة الدخل	78,656	66,118
تأمينات مستردة	37,277	29,887
ذمم اخرى	6,377	37,827
ذمم موظفين	1,681	781
سلف متفرقة	9,184	1,870
ايرادات مستحقة على ودائع لدى شركات تمويل محلية	45,805	-
<b>المجموع</b>	<b>187,267</b>	<b>147,363</b>

**13- الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
محفظة الموجودات المالية	3,349,617	2,189,876
احتياطي القيمة العادلة	(36,986)	(440,277)
<b>المجموع</b>	<b>3,312,631</b>	<b>1,749,599</b>

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**14- الاستثمار في الشركة الحليفة**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
الشركة الثانية العقارية المساهمة الخاصة	دينار اردني	دينار اردني
رصيد بداية السنة	758	758
حصة الشركة من (خسائر) السنة	(1,167)	-
تعديلات سنوات سابقة	23,192	-
رصيد نهاية السنة	22,783	758

ب. قامت الشركة بتاريخ 25 شباط 2008 بالمساهمة بنسبة ملكية 50% في الشركة الثانية العقارية (مساهمة خاصة) برأس مال 50,000 دينار اردني .

**15- الاستثمار في الشركة التابعة ( تحت التصفية)**

أ. تمتلك الشركة كامل حصص رأس المال في شركة الذراع للاستثمارات العقارية ذات المسؤولية المحدودة البالغة 10,000 حصة .

ب. تم بموجب اجتماع الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ 24 نيسان 2014 لشركة الذراع للاستثمارات العقارية اتخاذ قرار بتصفيتها اختيارياً .

**16- الموجودات غير الملموسة - بالصافي**

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
برامج الكمبيوتر	دينار اردني	دينار اردني
التكلفة في نهاية السنة	7,028	7,028
الإطفاء المتراكم في نهاية السنة	(4,991)	(4,044)
صافي القيمة الدفترية	2,037	2,984

ب. تبلغ تكلفة البرامج المطفاة دفترياً 3,314 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 .

# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

### عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

#### ايضاحات حول القوائم المالية

#### 17- الممتلكات والمعدات - بالصفى

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

الاثاث والمقروشات	دينار اردني	ديكورات	دينار اردني	اجهزة كمبيوتر	دينار اردني	معدات مكتبية	دينار اردني	اجهزة تكيف	دينار اردني	سيارات	دينار اردني	المجموع	دينار اردني
17,727		104,189		7,869		5,343		15,500		85,791		236,419	
-		-		75		275		-		-		350	
17,727		104,189		7,944		5,618		15,500		85,791		236,769	
<b>التكلفة</b>													
<b>التكلفة في بداية السنة</b>													
<b>اضافات السنة</b>													
<b>التكلفة في نهاية السنة</b>													
<b>الاستهلاك المتراكم</b>													
<b>الاستهلاك المتراكم في بداية السنة</b>													
12,365		69,877		6,673		2,625		10,463		85,001		187,004	
1,231		15,629		573		731		2,325		790		21,279	
13,596		85,506		7,246		3,356		12,788		85,791		208,283	
<b>الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة</b>													
4,131		18,683		698		2,262		2,712		-		28,486	
<b>صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2014</b>													
5,362		34,312		1,196		2,718		5,037		790		49,415	
<b>صافي القيمة الدفترية في 31 كانون الاول 2013</b>													

ب. تبلغ تكلفة الممتلكات و المعدات المستهكة بالكامل 69,346 دينار كما في 31 كانون الاول 2014 .

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**18- الذمم الدائنة والشيكات الآجلة**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
الذمم الدائنة	7,750	188,278
الشيكات الاجلة	31,024	32,295
<b>المجموع</b>	<b>38,774</b>	<b>220,573</b>

**19- الحسابات الدائنة المتنوعة**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
امانات المساهمين	803,478	806,740
امانات للغير	40,417	20,374
مصاريف مستحقة	21,417	6,061
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	158,680	158,680
مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني	25,060	25,060
مخصص التزامات طارئة	175,723	175,723
مصاريف مستحقة - مشاريع تحت التنفيذ	57,888	77,119
ذمم مشاركة مع شركات اسكان	431,046	409,550
مخصص قضايا	-	12,903
ذمم دائنة اخرى	10,137	13,696
دفعات مقدمة مقابل بيع اراضي و شقق	243,746	85,000
<b>المجموع</b>	<b>1,967,592</b>	<b>1,790,906</b>



**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**20- حقوق الملكية**

**أ. رأس المال**

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 34,500,000 دينار اردني موزعاً على 34,500,000 سهم ، القيمة الاسمية للسهم الواحدة دينار اردني واحد .

**ب. الاحتياطي الاجباري**

يتم تكوين الاحتياطي الاجباري باقتطاع ما نسبته 10% من ارباح السنة و السنوات السابقة ، ويتوقف الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي الاجباري ربع رأس مال الشركة ، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

**ج. علاوة الاصدار**

تمثل علاوة الاصدار انفرق بين السعر السوقي للحصة المتفق عليها والقيمة الاسمية له البالغة دينار اردني واحد / سهم .

**د. احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية**

يسئل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية قيمة (النقص) او الزيادة في القيمة العادلة لتلك الموجودات وتفصيله كما يلي :

	2014 دينار اردني	2013 دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	(440,277)	(486,958)
صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة	403,291	46,681
الرصيد في نهاية السنة	(36,986)	(440,277)

**هـ. (الخسائر) المتراكمة**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014 دينار اردني	2013 دينار اردني
(الخسائر) المتراكمة في بداية السنة	(3,021,398)	(3,083,430)
صريبة دخل، سنوات سابقة	(6,362)	-
تعديلات سنوات سابقة - شركة زميلة	23,192	-
الرصيد الافتتاحي المعدل	(3,004,568)	(3,083,430)
ربح السنة بعد الضريبة	1,108,106	162,367
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية	59,816	(80,892)
المحول للاحتياطي الاجباري	(128,887)	(19,443)
(الخسائر) المتراكمة في نهاية السنة	(1,965,533)	(3,021,398)

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**21- ارباح ودائع لدى شركة تمويل محلية و بنوك**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
ارباح ودائع لدى شركة تمويل محلية	93,625	89,060
ارباح ودائع لدى بنوك محلية	69,004	31,518
<b>المجموع</b>	<b>162,629</b>	<b>120,578</b>

**22- المصاريف الادارية والعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب واجور ومكافآت	119,309	144,292
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	9,687	10,214
التأمين الصحي	9,902	7,296
كهرباء ومياه	5,372	2,227
بريد وهاتف	5,977	3,913
رسوم ورخص حكومية	114,340	9,105
رسوم هيئة الأوراق المالية	15,000	15,450
أتعاب مهنية	5,800	9,950
قرطاسية ومطبوعات	8,383	4,443
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة	33,600	33,277
متنوعة	776	691
صيانة وإصلاحات	2,041	2,154
صيانة	2,353	1,717
النظافة	221	188
مصاريف مشاريع	26,677	7,732
مواصلات وتنقلات	663	407
مصاريف مساحة وتخمين	31,514	4,243
إعلانات	2,835	20,954
مصاريف سيارات	9,358	9,241
مصاريف إيجارات	29,730	25,500
استهلاكات و اطفاءات	22,226	28,371
مصاريف و رسوم قضائية	38,994	13,903
مصاريف بنكية	289	144
<b>المجموع</b>	<b>495,047</b>	<b>355,412</b>

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**23- الوضع الضريبي للشركة**

أ. ان قضية الشركة الضريبية لعام 2010 قد صدر بها قرار من محكمة البداية الضريبية و تم تأييده من قبل محكمة الاستئناف الضريبية و القاضي بفرض ضريبة دخل بواقع 49,390 دينار و تعويض قانوني بقيمة 1,643 دينار .  
القضية حالياً منظورة لدى محكمة التمييز الضريبية و عليه فان الالتزام المالي المحتمل على الشركة يبلغ 51,033 دينار ، و ذلك حسب رأي المستشار الضريبي للشركة .

ب. تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن الاعوام 2011 و 2012 و 2013 ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل حتى اعداد هذه القوائم .

**ج. تتمثل الحركة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة فيما يلي:**

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في بداية السنة	15,334 ✓	79,625 ✓
ضريبة الدخل للسنة	180,767 ✓	32,060 ✓
ضريبة دخل نصف سنوية مدفوعة	(28,326) ✓	(10,697) ✓
المسدد خلال السنة	(15,334) ✓	(85,654) ✓
الرصيد في نهاية السنة	152,441 ✓	15,334 ✓

**24- حصة السهم الاساسية من ربح السنة**  
يتألف هذا البند مما يلي :

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
ربح السنة بعد الضريبة	1,108,106	162,367
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	34,500,000	34,500,000
حصة السهم الاساسية من ربح السنة	0.032	0.005

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من ربح السنة .

**25- المعاملات مع اطراف ذات علاقة**

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

**- فيما يلي ملخص الارصدة من اطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :**

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
شركة الزراع للاستثمارات المالية (شركة تابعة) - تحت التصفية	32,406	30,703
الشركة الثانية العقارية (شركة حايفة)	195,098	195,098
شركة الامناء للاستثمار و ادارة المحافظ المالية	-	65,139
الاجمالي	227,504	290,940
الشركة الاولى للتمويل / ودائع نقدية	4,500,002	1,500,000

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

25- **تابع - المعاملات مع اطراف ذات علاقة**  
**- فيما يلي ملخص الارصدة لأطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :**

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
شركة الامناء للاستثمار و ادارة المحافظ المالية	1,080	-
الاجمالي	1,080	-

**- فيما يلي ملخص الارصدة مع اطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل الشامل :**

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
الشركة الاولى للتمويل / ارباح ودائع	93,625	89,060
الشركة العربية الدولية للتعليم و الاستثمار / توزيعات ارباح اسهم	91,967	-
شركة مدارس الاتحاد / توزيعات ارباح اسهم	1,261	-
الاجمالي	186,853	89,060

**- فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ، مكافآت ، منافع اخرى) الادارة التنفيذية العليا للشركة :**

	2014	2013
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومنافع اخرى	106,689	128,401

26- **التصنيف القطاعي**

من اهداف الشركة الرئيسة شراء و تطوير و بيع العقارات ، وفيما يلي معلومات عن قطاعات الاعمال :

	2014			
	الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس
الايرادات	1,872,654	164,345	115,219	1,593,090
الموجودات والمطلوبات				
الموجودات	36,457,345	5,394,473	3,345,414	27,717,458
المطلوبات	2,159,887	-	-	2,159,887
معلومات القطاعات الاخرى				
المصاريف الراسمالية	350	350	-	-
الاستهلاكات والاطفاءات	22,226	22,226	-	-

	2013			
	الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس
الايرادات	684,498	122,330	46,596	515,572
الموجودات والمطلوبات				
الموجودات	34,736,228	3,825,795	1,760,357	29,150,076
المطلوبات	2,026,813	-	-	2,026,813
معلومات القطاعات الاخرى				
المصاريف الراسمالية	3,145	3,145	-	-
الاستهلاكات والاطفاءات	28,371	28,371	-	-

# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

### عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

#### إيضاحات حول القوائم المالية

#### 27- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها :

	2014	
	لغاية سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	5,394,473	5,394,473
الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل - بالصافي	488,447	488,447
ذمم اطراف ذات علاقة	-	227,504
اقساط مستحقة القبض	666,644	666,644
شقق جاهزة للبيع	1,073,005	1,073,005
الاستثمارات في العقارات	-	21,387,304
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	-	3,050,081
مشاريع تحت التنفيذ	606,683	606,683
الحسابات المدينة المتنوعة	187,267	187,267
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	<b>8,416,519</b>	<b>24,664,889</b>
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل	-	3,312,631
الاستثمار في الشركة الحليفة	-	22,783
الاستثمار في الشركة التابعة	-	10,000
الموجودات غير الملموسة - بالصافي	947	1,090
الممتلكات والمعدات - بالصافي	21,280	7,206
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	<b>22,227</b>	<b>3,353,710</b>
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>8,438,746</b>	<b>28,018,599</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	38,774	38,774
ذمم اطراف ذات علاقة	1,080	1,080
مخصص ضريبة الدخل	152,441	152,441
الحسابات الدائنة المتنوعة	1,967,592	1,967,592
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>2,159,887</b>	<b>2,159,887</b>
<b>الصافي</b>	<b>6,278,859</b>	<b>28,018,599</b>
		<b>34,297,458</b>

# الشركة العقارية الاردنية للتنمية

## المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية

### 27- تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها او تسويتها :

	2013	
	لغاية سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	3,825,795	3,825,795
الذمم المدينة و الشيكات برسم التحصيل- بالصافي	1,867,944	1,867,944
ذمم اطراف ذات علاقة	65,139	225,801
اقساط مستحقة القبض	948,180	948,180
شقق جاهزة للبيع	594,909	594,909
الاستثمارات في العقارات	-	22,575,896
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	-	1,924,788
مشاريع تحت التنفيذ	747,657	747,657
الحسابات المدينة المتنوعة	147,363	147,363
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>	<b>8,196,987</b>	<b>24,726,485</b>
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل	-	1,749,599
الاستثمار في الشركة الحليفة	-	758
الاستثمار في الشركة التابعة	-	10,000
الموجودات غير الملموسة - بالصافي	947	2,037
الممتلكات والمعدات - بالصافي	27,424	21,991
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>	<b>28,371</b>	<b>1,784,385</b>
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>8,225,358</b>	<b>26,510,870</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
الذمم الدائنة والشيكات الآجلة	220,573	220,573
مخصص ضريبة الدخل	15,334	15,334
الحسابات الدائنة المتنوعة	1,790,906	1,790,906
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>	<b>2,026,813</b>	<b>2,026,813</b>
<b>الصافي</b>	<b>6,198,545</b>	<b>32,709,415</b>

# الشركة العقارية الاردنية للسهميه

## المساهمة العامة المحدودة

### عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

#### ايضاحات حول القوائم المالية

#### 28- ادارة المخاطر مخاطر اسعار الفائدة

ان الشركة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الودائع لدى البنوك ، البنوك الدائنة والقروض .

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف او عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة .

وترى الشركة بانها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث يقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر كما ان الشركة تحتفظ بموجوداتها لحين سدادها بالكامل ، كما تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة .

#### مخاطر السيولة

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .  
يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الاول 2014 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2014				
المجموع	اكثر من خمس سنوات	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة	
			شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
38,774	-	-	7,750	31,024
227,504	-	227,504	-	-
152,441	-	-	152,441	-
1,967,592	-	-	1,967,592	-
				الذمم الدائنة والشيكات الآجلة
				ذمم اطراف ذات علاقة
				مخصص ضريبة الدخل
				الحسابات الدائنة المتنوعة

2013				
المجموع	اكثر من خمس سنوات	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة	
			شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
220,573	-	-	188,278	32,295
290,940	-	225,801	-	65,139
15,334	-	-	15,334	-
1,790,906	-	-	1,790,906	-
				الذمم الدائنة والشيكات الآجلة
				ذمم اطراف ذات علاقة
				مخصص ضريبة الدخل
				الحسابات الدائنة المتنوعة

**الشرحه العقارية الاردنيه للنميه**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**  
**ايضاحات حول القوائم المالية**

**28- تابع - ادارة المخاطر**

**- مخاطر العملات**

ان معظم تعاملات الشركة تمت بالدينار الاردني وبالتالي فان اثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة .

**الأحداث اللاحقة**

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

**ادارة رأس المال**

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بادارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط

تقوم الشركة بادارة هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري و علاوة الاصدار و (الخسائر) المتراكمة والبالغ مجموعها 34,334,444 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2014 مقابل 33,149,692 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2013.

**29- الأحداث اللاحقة**

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

**30- الأرقام المقارنة**

تم اعادة تصنيف وتبويب بعض ارقام سنة المقارنة ليتلاءم وتصنيف وتبويب ارقام السنة المالية الحالية .