



الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة

مقر الشركة :

عمان - ضاحية الرشيد / شارع الوفاق - مبنى ٩٤ ط/ ٣

هاتف : ٥١٥٧٢٨٠ - ٥١٥٧٢٨١ / فاكس : ٥١٦٤٠١٠

ص.ب ٣٥٦٨ عمان ١١٩٥٣ الاردن .

www.jrcd.com.jo - info@jrcd.com.jo





حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي
الأمير حسين بن عبدالله الثاني
ولي العهد المعظم

لمحتويات

٧	الرؤية ، الرسالة ، الأهداف والانتجازات
٨	مجلس الإدارة
٩	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	تقرير مجلس الإدارة
٣٨	الاقراءات
٣٩	فصل خاص
٤١	البيانات المالية الموحدة المنتهية ٢٠١٣

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 الاقتصادية.
- تنفيذ مشاريع سكنية في مناطق مختلفة في عمان سواء عن طريق الشركة مباشرة أو بالشراكة مع جهات متخصصة.
- العمل على رفع حجم مبيعات الشركة.

مجلس الإدارة:

الرئيس	الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة .
نائب الرئيس	ممثلا عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ ٢٠١٣/٤/٨ السيد عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات.
الأعضاء	منذ ٢٠١٣/٤ . وعضو مجلس ادارة منذ ٢٠٠٥/٨ المهندس نائل عبدالعزيز قاسم استيتية ممثلا عن صندوق تقاعد نقابة المهندسين منذ ٢٠١٢/٧/١ المهندس فارس محمد سالم الجنيدي ممثلا عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري منذ ٢٠١٢/٣/٣١ المهندس أيمن محمود أحمد كساب ممثلا عن المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي منذ ٢٠١٣/٧/٢١ السيد عادل بن عبد الله بن ابراهيم الهذاب منذ ٢٠١٣/٤/٨ السيد عثمان احمد محمود ابوالحمص ممثلا عن شركة المصانع العربية للأغذية والإستثمار منذ ٢٠١٣/٤/٨ السيد عميد نزار محمد صبري ممثلا عن شركة مستشفى ابن الهيثم منذ ٢٠١٣/٢ المهندس بشير طاهر محمد الجغبير منذ ٢٠٠٥/٨
المدير العام	المهندس بشير طاهر محمد الجغبير
المدير المالي	السيد عامر صالح عبدالكريم العرموطي
مدققي الحسابات	السادة شركة ابراهيم العباسي وشركاه
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 اجتماعكم هذا للهيئة العامة العادية للشركة العقارية الأردنية للتنمية لمناقشة التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١، والذي يتضمن البيانات المالية، وملخصاً لأعمال الشركة عن عام ٢٠١٣، حيث قامت الشركة بوضع خطة استثمارية للثلاث سنوات القادمة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة، وحرصت الشركة خلال السنة الماضية على تحسين وضعها المالي وتكثيف الجهود لتحقيق الأهداف المستحقة، كما أخذ المجلس توجيهاً بتأجيل تنفيذ بعض مشاريع الشقق نظراً لبعض الركود الذي يشهده سوق الشقق حالياً. كما تابعت الشركة بشكل مكثف موضوع إنهاء إفراز مشاريع مرصع والسلط ومرج الحمام وقد تم إنهاء إفراز مشروع مرصع وتم استخراج سندات التسجيل له، ومن المتوقع الانتهاء من إفراز مشروع السلط/بطنا ومرج الحمام في الأسابيع الأولى من عام ٢٠١٤، مما يساعد الشركة في تحقيق كامل مستحقاتها عن هذه المشاريع ويوفر السيولة المتاحة للشركة.

وقد قامت الشركة بدراسة جدوى إنشاء مشاريع إسكانية على قطع مشاريع التطوير التي انجزتها، وتبين لها الجدوى العالية لبعضها. وسوف نباشر بأحد هذه المشاريع في عام ٢٠١٤ مما يفتح مجال استثمار كبير لديها.

كما يسعدني أن أعلم هيئتك العامة بأن الشركة قد كسبت الدعوى المتعلقة بضريبة الدخل المقامة من قبل الشركة والبالغ قيمة الضريبة فيها حوالي ٢,٥ مليون دينار عن عامي ٢٠٠٧-٢٠٠٨. وفي الختام أتوجه بالشكر لجميع المساهمين الكرام، راجين من الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه مصلحة الشركة والمساهمين.

د. هيثم عبد الله أبوخديجة

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن اعمال الشركة للسنة المالية (٢٠١٣/٠١/٠١ - ٢٠١٣/١٢/٣١)

حضرات السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يتشرف مجلس إدارة شركتكم ان يقدم لكم تقريره السنوي عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١ متضمناً سير العمل في الشركة والميزانية العامة وبيان الدخل وتقرير مدقي الحسابات والتوصيات اللازمة.

وعملًا 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 وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات تحت رقم (٣٦١) بتاريخ ٢٠٠٥/٤/٣ بدأت نشاطها الفعلي في ٢٠٠٥/٨/٧ .

١ - أ. انشطه الشركة الرئيسية :

تنفذ الشركة غاياتها وفق الشريعة الإسلامية.

• شراء الأراضي في كافة أنحاء المملكة واستصلاحها وتطويرها وفرزها 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 والحصول 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/أو المشاركة و/أو إدارة و/أو التملك كلياً أو جزئياً لأية شركة أو مشروع أو تجمع أو مؤسسة مهما كان نوعها أو غايتها ولها ان تتعاون و / أو ترتبط و / أو تتحد معها بأي شكل من الأشكال وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة .
- إنشاء الأسواق التجارية و/أو المكاتب و/أو بيعها و/أو تأجير و/أو 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 تأجيره بقصد البيع والقيام بكافة الأعمال المتعلقة بذلك و/أو المتفرعة 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 الالكتروني : www.jrcd.com.jo

البريد الالكتروني : 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 (٣٤,٥ مليون دينار اردني) .

يبلغ رأس مال الشركة المصرح به (٣٤,٥ مليون دينار اردني) .

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغ ٣٢,٦٩٦,٠٣٥ دينار .

٢- 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 ١٩٤ الطابق الثالث.

٣ - مجلس الإدارة والإدارة 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.

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

١- الدكتور هيثم عبد الله عبد الحليم ابو خديجة.

• المنصب: رئيس مجلس الإدارة.

ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨

• تاريخ الميلاد : ١٩٧٢

• المؤهل العلمي:

- بكالوريوس إدارة أعمال / جامعة عمان الأهلية / ١٩٩٤
- ماجستير مصارف/ الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية / ٢٠٠١
- دكتوراه إدارة أعمال / جامعة دمشق.

• الخبرات العملية:

عضو في مجلس النواب الأردني الحالي.

- نائب رئيس مجلس الإدارة/ المدير العام للشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار / جامعة العلوم التطبيقية الخاصة منذ عام ١٩٩٨ / نائب رئيس مجلس أمناء الجامعة منذ عام ٢٠٠١.
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة مستشفى ابن الهيثم منذ عام ١٩٩٦.
- رئيس مجلس إدارة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية منذ عام ٢٠٠٧.
- نائب رئيس مجلس إدارة مدارس الإتحاد منذ ٢٠٠٦
- نائب رئيس هيئة المديرين لشركة الأمناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية منذ ٢٠٠٥.
- رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية الأردنية المساهمة المحدودة منذ ٢٠١٣.

• الخبرات السابقة:

- عضو مجلس إدارة / نائب المدير العام للشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ عام ١٩٩٣.
- نائب رئيس هيئة المديرين / شركة السمات والنظير للتكنولوجيا من عام ١٩٩٤-١٩٩٨.
- نائب رئيس مجلس إدارة / شركة المصانع العربية الدولية للأغذية والاستثمار من عام ١٩٩٤-٢٠٠٧.
- نائب رئيس مجلس إدارة / شركة مستشفى ابن الهيثم منذ عام ١٩٩٦.
- نائب رئيس مجلس إدارة / الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار منذ عام ١٩٩٨.
- عضو مجلس إدارة / شركة الرازي للصناعات الدوائية من عام ١٩٩٩-٢٠٠١.
- عضو مجلس أمناء جامعة العلوم التطبيقية الخاصة منذ عام ٢٠٠١.
- رئيس هيئة مديرين / شركة عبر العالم للتكنولوجيا والمعلوماتية من عام ٢٠٠٣-٢٠٠٦.
- نائب رئيس هيئة المديرين / شركة الأمناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية منذ عام ٢٠٠٥.
- عضو مجلس إدارة الأولى للتمويل من عام ٢٠٠٧-٢٠١٣.
- رئيس مجلس إدارة الأولى للتمويل منذ عام ٢٠١٠-٢٠١٣.

٢- السيد عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات

• المنصب: نائب رئيس مجلس الإدارة من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨.

• تاريخ الميلاد: ١٩٥٤

• المؤهل العلمي: دبلوم مساحة.

• الخبرات العملية:

- العمل بمجموعة مكاتب بن سعيد للاستثمارات العقارية في الرياض.
- الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة - مستشار عقاري.

٣- المهندس نائل عبدالعزيز قاسم استيتية.

• المنصب: عضو مجلس الإدارة / ممثلاً عن صندوق التقاعد لنقابة المهندسين من تاريخ ٢٠١٢/٠٧/٠١.

• تاريخ الميلاد: ١٩٤٥.

• المؤهل العلمي: بكالوريوس هندسة عمارة - تخطيط / جامعة الأزهر.

• الخبرات العملية:

- شريك ومدير عام شركة ألفا للاستشارات الهندسية ورئيس اختصاص قسم العمارة.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- رئيس قسم التنظيم أمانة عمان الكبرى.

٤- المهندس فارس محمد سالم الجندي.

- المنصب: عضو مجلس الإدارة / ممثلاً عن المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، من تاريخ ٢٠١٢/٣
- تاريخ الميلاد: ١٩٥٨.
- المؤهل العلمي: بكالوريوس هندسة مدنية / أميركا.
- الخبرات العملية:
- أمين عام وزارة البيئة.
- مستشار في رئاسة الوزراء.
- مدير المؤسسة العامة لحماية البيئة.
- عضو مجلس التنظيم الأعلى.
- عضو لجنة صندوق التقاعد لنقابة المهندسين.
- عضو مجلس إدارة شركة الرهن العقاري.

٥- المهندس أيمن محمود أحمد كساب.

- المنصب: عضو مجلس إدارة / ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي من تاريخ ٢٠١٣/٧/٢١

٦- السيد عادل بن عبد الله بن ابراهيم الهداب

- المنصب: عضو مجلس إدارة من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨
- تاريخ الميلاد: ١٩٦٣
- الخبرات العملية: نائب رئيس مجلس إدارة شركة الهداب للاستثمار ومجموعة الشركات التابعة لها.

٧- السيد عثمان أحمد محمود أبو الحمص.

- المنصب: عضو مجلس الإدارة / ممثلاً عن شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار، من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨
- تاريخ الميلاد: ١٩٦٢
- المؤهل العلمي: بكالوريوس محاسبة / الجامعة الأردنية.

• الخبرات العملية:

- مدير تدقيق / ديلويت أند توش
- مدير دائرة التدقيق الداخلي / الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار.
- مدير عام المؤسسة الصاعدة لتدقيق الحسابات.
- عضو مجلس إدارة الشركة الأولى للتمويل ممثلاً عن الشركة الأولى للإجارة (قطر).

٨- السيد عميد نزار محمد صبري.

- المنصب: عضو مجلس الإدارة / ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم، من تاريخ ٢٠١٣/٣/٤.
- تاريخ الميلاد: ١٩٧٥.
- المؤهل العلمي: ماجستير محاسبة.

• الخبرات العملية:

- محاسب رئيسي / جامعة العلوم التطبيقية .
- مدقق داخلي / جامعة العلوم التطبيقية.
- محاضر غير متفرغ / قسم المحاسبة / جامعة العلوم التطبيقية.
- عضو مجلس إدارة شركة مدارس الإتحاد ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار.
- عضو مجلس إدارة الشركة الدولية للاستثمارات الطبية ممثلاً عن الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار.
- عضو مجلس إدارة شركة الأولى للتمويل ممثلاً عن شركة مستشفى ابن الهيثم.
- مدير الرقابة والتدقيق الداخلي لشركة ابن الهيثم م.ع.م.

٩- المهندس بشير طاهر الجغبير

- المنصب: عضو مجلس إدارة منذ ٢٠٠٥/٨، مدير عام من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨.
- تاريخ الميلاد: ١٩٤٤
- المؤهل العلمي: ماجستير هندسة مدنية الجامعة الامريكية - بيروت

• الخبرات العملية:

- 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.
- مدير عام الشركة العقارية الأردنية للتنمية.

كما شارك في عضوية مجلس الإدارة كل من:

١- المهندس سليمان عبدالرزاق مصطفى الداود.

• المنصب: رئيس مجلس إدارة من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٣/٤/٨

• تاريخ الميلاد: ١٩٥٣

• المؤهل العلمي: بكالوريوس هندسة صناعية من جامعة Massachusetts الولايات المتحدة.

• الخبرات العملية:

- مؤسس شركة الداود التجارية.
- نائب رئيس هيئة المديرين ومؤسس شركة الخير للاستثمارات العقارية (سيتي مول)
- نائب رئيس هيئة المديرين ومؤسس شركة مصانع الأغذية الزراعية.
- عضو شركة مصفاة البترول الأردنية.

٢- السيد خلدون عبدالرحمن محمد أبو حسان.

• المنصب: نائب رئيس مجلس إدارة ممثلاً عن شركة المشرق للتنمية والتسويق. من ٢٠١٣/١/١

وحتى ٢٠١٣/٤/٨.

• تاريخ الميلاد: ١٩٤٠

• المؤهل العلمي: ماجستير إدارة أعمال من جامعة دنفر كولورادو الولايات المتحدة الأمريكية.

• الخبرات العملية:

- رئيس غرفة صناعة عمان لعدة دورات.
- رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الأردنية.
- رئيس هيئة المديرين شركة المشرق للتنمية.
- عضو ونائب رئيس مجلس الإدارة لشركة مصفاة البترول الأردنية.
- عضو في مجلس أمناء الجامعة الهاشمية والجامعة الأردنية الألمانية.

٣- السيد مروان رفاعي محمد الحمود

- المنصب: عضو مجلس الإدارة / ممثلاً عن المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي اعتباراً من تاريخ ٢٠١٢/٦/١ وحتى ٢٠١٣/٧/٢١

• تاريخ الميلاد: ١٩٥٢

- المؤهل العلمي: بكالوريوس إدارة أعمال جامعة تكساس / آرلنغتون.

• الخبرات العملية:

- المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي.
- مدير دائرة الجودة وتحليل المخاطر.
- عضو لجنة تسوية الحقوق.

٤- السيد محمد عبدالرزاق مصطفى الداود.

- المنصب: عضو مجلس إدارة ممثلاً عن شركة الضيافة للفنادق السياحية. من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٣/٤/٧.

• تاريخ الميلاد: ١٩٤٥

- المؤهل العلمي: بكالوريوس حقوق من جامعة بيروت العربية.

• الخبرات العملية:

- محامي قنصل فخري.
- رئيس هيئة مديري شركة الضيافة السياحية.
- عضو هيئة مديري شركة الأغذية الزراعية.
- رئيس هيئة المديرين شركة الخير للاستثمارات العقارية (سي تي مول)

٥- المهندس محمود اسماعيل علي السعودي.

- المنصب: عضو مجلس إدارة ممثلاً عن شركة الشرفاوي والسعودي. من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٣/٢/١٩.
- تاريخ الميلاد: ١٩٥٦
- المؤهل العلمي: دبلوم عالي بعد البكالوريوس تخصص هندسة كهربائية من جامعة بتراس في اليونان.
- الخبرات العملية:
- رئيس مجلس إدارة مجموعة السعودي للاستثمار (إسكان وتجارة)
- رئيس مجلس إدارة جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الأردني.
- عضو مجلس إدارة المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

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

(١) المهندس بشير طاهر محمد الجغبير

- الوظيفة: المدير العام، من تاريخ ٢٠١٣/٤/٨
- نبذة تعريفية: ذكر نبذة تعريفية عنه كعضو 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 كعضو مجلس إدارة.

(٣) السيد عامر صالح عبد الكريم العرموطي

- الوظيفة: المدير المالي من تاريخ ٢٠١٣/١٢/١
- تاريخ الميلاد: ١٩٧٩
- المؤهل العلمي: ماجستير محاسبة / جامعة الشرق الاوسط
- الخبرات العملية:
- مدير مالي ومسؤول عطاءات في مجموعة طلال ابوغزالة - مكتب العراق.
- مسؤول حسابات وخدمات لوجستية بشركة السماء الأردنية للطيران.
- محاسب في شركة المثلث للمقاولات.

كما شارك في الادارة العليا للشركة كل من:

١- المهندس صلاح ابراهيم محمد القضاة

• المنصب: المدير العام السابق من تاريخ ٢٠١٢/٥/١ وحتى ٢٠١٣/٣/٤.

• تاريخ الميلاد : ١٩٥٧

• المؤهل العلمي :

- بكالوريوس هندسة مدنية / الجامعة الاردنية

- ماجستير هندسة مدنية / جامعة العلوم والتكنولوجيا الاردنية.

- بكالوريوس علوم إدارية وعسكرية / جامعة مؤتة

- ماجستير علوم إدارية وعسكرية / جامعة مؤتة

- دكتوراه في الإقتصاد / الجامعة الأردنية

• الخبرات العملية:

- مدير عام المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

- مدير عام الشركة الوطنية للتشغيل والتدريب

- مدير مؤسسة الإسكان والأشغال العسكرية.

٢- جمال محمود صالح عبدالحافظ

• المنصب: المدير المالي السابق ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠١٣/١٢/٣١

• تاريخ الميلاد: ١٩٥٩

• المؤهل العلمي: بكالوريوس محاسبة / جامعة الاسكندرية.

• الخبرات العملية:

- شركة عبدالعزيز الوزان (الكويت)

- شركة الكونكوردي للمقاولات

- الشركة الاردنية للنقل البري.

- مؤسسة تنمية الصادرات والمراكز التجارية الأردنية .

- شركة عبداللطيف محمد الفوزان (السعودية)

المهندس أيمن عمر محمد عمورة

- المنصب: مدير مشاريع الشركة السابق من تاريخ ٢٠٠٧/٤/٩ ولغاية ٢٠١٣/١٢/٣١.
- تاريخ الميلاد: ١٩٦٥
- المؤهل العلمي :
- بكالوريوس هندسة مدنية.
- ماجستير إدارة أعمال.
- الخبرات العملية:
- شركة الأميري للتجارة والمقاولات (السعودية)
- شركة بن لادن
- شركة العراب للمقاولات مشاريع جامعة ام القرى.

٤- أسماء كبار المساهمين الاعتباريين والطبيعيين الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من أسهم الشركة بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١ مقارنة مع السنة السابقة .

الرقم	الاسم	عدد الاسهم ٢٠١٣	نسبة الملكية ٢٠١٣	عدد الاسهم ٢٠١٢	نسبة الملكية ٢٠١٢
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	-----	-----
٣	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	٣,٨٩٨,٣٠٠	% ١١,٢٩	٣,٨٩٨,٣٠٠	% ١١,٢٩
٤	طارق بن عبدالله بن ابراهيم الهداب	١,٧٥٠,٠٠٠	% ٥,٠٧	-----	-----
٥	سليمان عبدالرزاق مصطفى الداود	١٢,٤٢٧	% ٠,٠٣٦	٣,٥٠٢,٤٢٧	% ١٠,١٥

٥- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها :

- أ- 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 .
- ب- 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 .

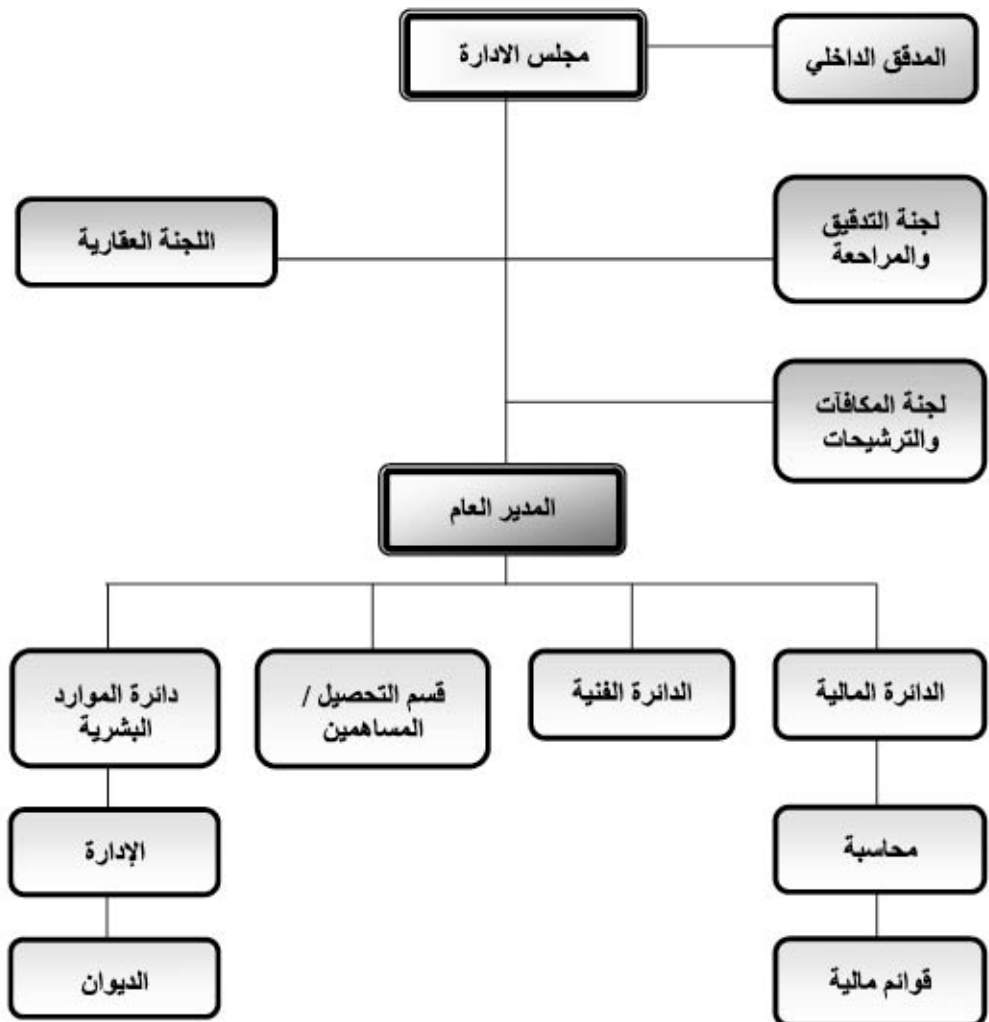
- أ- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .
- ب- لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

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

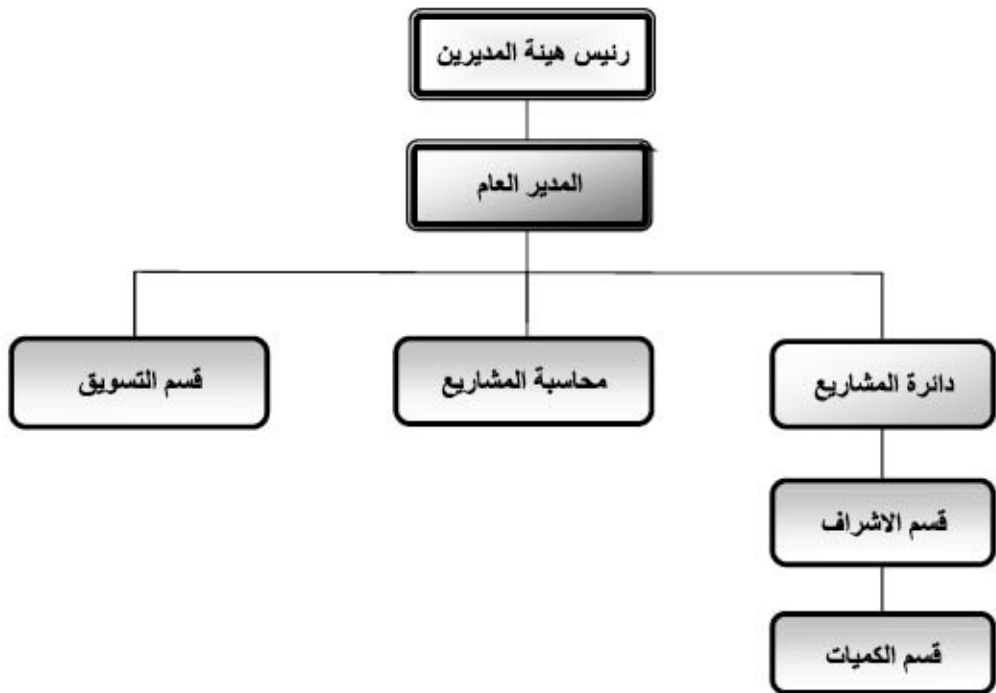
- أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
- ب- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية .

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

أ - الهيكل التنظيمي للشركة العقارية الاردنية للتنمية (م.ع.م)



ب - الهيكل التنظيمي لشركة الذراع للاستثمارات العقارية الاردنية (ذ.م.م)



جـ. عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم

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

د. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

حيث أن عدد الموظفين محدود فلم تقم الشركة بإجراء التأهيل والتدريب لموظفيها خلال السنة المالية ٢٠١٣.

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

أ- الضريبة للسنة المالية ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ :

صدر قرار محكمة التمييز واكتسب الدرجة القطعية بإلزام الشركة بدفع مبلغ (٢,٠٠٣) دينار فقط.

ب- الضريبة للسنة المالية ٢٠١٠ :

حيث مازالت القضية منظورة لدي محكمة البداية الضريبية حيث قدم الخبير المنتدب من قبل المحكمة تقرير الخبرة الذي تضمن رصيد ضريبة (٤٨,٠٧٠) دينار و (٢,٩٦٣) دينار تعويض قانوني مما يعني ان الإلتزام المحتمل هو المبلغ الذي ورد في تقرير الخبير مبلغ (٥١,٠٣٣) دينار.

ج- الضريبة للسنة المالية ٢٠١١ و ٢٠١٢ : تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن الأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ ولم يدقق بعد.

١١ - الإنجازات التي حققتها الشركة :

أ- إجمالي الإيرادات

بلغ إجمالي الإيرادات خلال العام ٢٠١٣ ما مقداره (٦٨٤,٥٠٤) دينار متمثلاً بالآتي:

الإيراد	٢٠١٣ بالدينار	٢٠١٢ بالدينار	التغير بالزيادة (النقص)	نسبة التغير
إيرادات بيع أراضي	٤٣٦,٩٤٣	٧٨٢,٧٨٩	(٣٤٥,٨٤٦)	(٤٤,٢) %
إيرادات بيع شقق	٧٨,٦٢٩	١٠١,٠٠١	(٢٢,٣٧٢)	(٢٢,٢) %
إيرادات مرابحة	١٢٠,٥٧٨	٦١,٦٧٩	٥٨,٨٩٩	٩٥,٥ %
أرباح الاستثمار في الأسهم	٤٦,٥٩٦	٣٠,٨٥٢	١٥,٧٤٤	٥١ %
إيرادات أخرى	١,٧٥٨	٥٠,٦٦٢	(٤٨,٩٠٤)	(٩٦,٥) %
المجموع	٦٨٤,٥٠٤	١,٠٢٦,٩٨٣	٣٤٢,٤٧٩	(٣٣,٣) %

يلاحظ من الجدول السابق ما يلي :

- انخفضت إيرادات بيع الأراضي بمبلغ (٣٤٥,٨٤٦) دينار وبما نسبته (٤٤,٢) % عن السنة السابقة ٢٠١٢.
- انخفضت إيرادات بيع الشقق بمبلغ (٢٢,٣٧٢) دينار وبما نسبته (٢٢,٢) % عن السنة السابقة ٢٠١٢.
- ارتفعت إيرادات المرابحة بمبلغ (٥٨,٨٩٩) دينار وبما نسبته ٩٥,٥ % عن السنة السابقة ٢٠١٢ .
- ارتفعة إيرادات الإستثمار في الأسهم بمبلغ (١٥,٧٤٤) دينار وبما نسبته ٥١ % عن السنة السابقة ٢٠١٢.

ب- المصاريف الإدارية

ارتفعت المصاريف الإدارية للشركة حيث بلغت (٣٦٨,٧٩٨) دينار لعام ٢٠١٣، مقابل (٣٤٥,٦٥٧) دينار للعام السابق ٢٠١٢ بزيادة قدرها (٢٣,١٤١) دينار وبما نسبته ٦,٧ %.

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

- ارتفعت إيرادات المرابحة بمبلغ (٥٨,٨٩٩) دينار وبما نسبته ٩٥,٥ % عن السنة السابقة ٢٠١٢ .
- ارتفعة إيرادات الإستثمار في الأسهم بمبلغ (١٥,٧٤٤) دينار وبما نسبته ٥١ % عن السنة السابقة ٢٠١٢.

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

صافي الأرباح	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣
صافي الأرباح (الخسائر) قبل الضريبة	٣,٥٥٩,٨٤٤	١٠,٣٣٥,١٩١	٢٨٣,٧١٣	٤٦٦,٤٤٤	١٨١,٠٤٧
نسبة الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-
الأرباح الموزعة والمقترحة	-	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين	٣٣,٥٤٧,٢٠٦	٣٢,٦٢١,٣٠٠	٣٢,٧١٥,٧٤٣	٣٢,٥٨١,٢٥٩	٣٢,٦٩٦,٠٣٥
سعر السهم كما في ١٢/٣١	٠,٥٧	٠,٤٥	٠,٥٠	٠,٥٥	٠,٦٠

١٤ - تحليل المركز المالي الموحد للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

بلغت موجودات الشركة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ ما مقداره (٣٥,٣٦٢,٤٨٨) دينار مقابل (٣٦,٣٠٣,٤١٦) دينار للعام السابق، وبانخفاض مقداره (٩٤٠,٩٢٨) دينار وبما نسبته (٢,٦)٪ حيث يمثل الإستثمار في الأراضي ما نسبته (٦٩,٣)٪ من مجموع الموجودات ويعزى ذلك الى الإرتفاع في بند نقد في الصندوق ولدى البنوك كذلك الإرتفاع في بند شيكات برسم التحصيل وبند شقق جاهزة للبيع والذي استوعب الانخفاض في بند الذمم المدينة وأقساط مستحقة القبض وباقي عناصر الموجودات.

أ- الموجودات والمطلوبات المتداولة وصافي رأس المال العامل:

- (١) بلغ مجموع الموجودات المتداولة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ ما مقداره (٨,٣٠٩,٥٩٠) دينار في حين بلغ للسنة السابقة (٩,٢٨٣,٣٣٨) دينار بانخفاض قدره (٩٧٣,٧٤٨) دينار وبما نسبته (١٠,٥)٪. وقد تمثل هذا الانخفاض في الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل، والذي استوعب الارتفاع الحاصل في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل والإرتفاع في الشقق الجاهزة للبيع.
- (٢) بلغ مجموع المطلوبات المتداولة كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ ما مقداره (٢,٦٦٦,٤٥٣) دينار مقابل ما مقداره (٣,٧٢٢,١٥٧) دينار للسنة السابقة بانخفاض قدره (١,٠٥٥,٧٠٤) دينار وبما نسبته (٢٨,٤) ٪ وعزى ذلك الى الإنتهاء من التزام مقابل تأجير تمويلي والى الإنخفاض الكبير في الأرصدة الدائنة الأخرى.
- (٣) وبسبب الإنخفاض في قيمة المطلوبات المتداولة فقد ارتفع رأس المال العامل للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ بمبلغ (٨١,٩٥٦) دينار ليبلغ رأس المال العامل مبلغ (٥,٦٤٣,١٣٧) دينار مقابل (٥,٥٦١,١٨١) دينار للسنة السابقة.

ب- المؤشرات المالية والاقتصادية، مؤشرات السيولة

(١) رأس المال العامل :

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	رأس المال العامل
٢٠١٣	٨,٣٠٩,٥٩٠	٢,٦٦٦,٤٥٣	٥,٦٤٣,٠٤٧
٢٠١٢	٩,٢٨٣,٣٣٨	٣,٧٢٢,١٥٧	٥,٥٦١,١٨١

٢- نسبة التداول

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	نسبة التداول
٢٠١٣	٨,٣٠٩,٥٩٠	٢,٦٦٦,٤٥٣	١:٣,١١٦
٢٠١٢	٩,٢٨٣,٣٣٨	٣,٧٢٢,١٥٧	١:٢,٤٩٤

٣- نسبة السيولة السريعة

السنة	الموجودات سريعة التداول	المطلوبات المتداولة	نسبة السيولة السريعة
٢٠١٣	٨,١٦٧,٩٣١	٢,٦٦٦,٤٥٣	١:٣,٠٦٣
٢٠١٢	٩,١٥٧,٣٦٤	٣,٧٢٢,١٥٧	١:٢,٤٦٠

ج - مؤشرات المديونية

نسبة المطلوبات الى حقوق المساهمين

السنة	المطلوبات المتداولة	صافي حقوق المساهمين	نسبة المديونية
٢٠١٣	٢,٦٦٦,٤٥٣	٣٢,٦٩٦,٠٣٥	٨,٢ %
٢٠١٢	٣,٧٢٢,١٥٧	٣٢,٥٨١,٢٥٩	١١,٤ %

د - مؤشرات الربحية

معدل العائد على حقوق المساهمين

السنة	صافي الأرباح بعد الضريبة	صافي حقوق المساهمين	معدل العائد
٢٠١٣	١٤٨,٩٨٧	٣٢,٦٩٦,٠٣٥	٠,٤٦ %
٢٠١٢	٣٨٦,٨١٩	٣٢,٥٨١,٢٥٩	١,١٩ %

(٢) معدل ربح السهم الواحد :

السنة	صافي الأرباح بعد الضريبة	عدد الاسهم	معدل ربح السهم
٢٠١٣	١٤٨,٩٨٧	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٤
٢٠١٢	٣٨٦,٨١٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٠١١

هـ - بيان حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم

السنة	صافي حقوق المساهمين	رأس المال	القيمة الدفترية للسهم
٢٠١٣	٣٢,٦٩٦,٠٣٥	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٩٤٧ دينار
٢٠١٢	٣٢,٥٨١,٢٨٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٠,٩٤٤ دينار

١٥- الخطة المستقبلية لعام ٢٠١٤ :

- ١- شراء قطع اراضي سكنية قابلة للإفراز والبيع خاصة في منطقة شفا بدران.
- ٢- إقامة مشاريع اسكانية في الأراضي التي تم تطويرها من قبل الشركة، والتي أثبتت الدراسات والمسوحات جدواها الاقتصادية نظراً لارتفاع عائدها وسرعة البيع المتوقع لها.
- ٣- الإنتهاء من إفراز مشاريع السلط ومرج الحمام.
- ٤- المباشرة في تطوير مشاريع جديدة في كل من شرق عمان وجرش.
- ٥- المباشرة في تنفيذ مشاريع شقق سكنية على قطع أراضي مشتراه في مناطق عمان بعد التأكد من نجاح تسويقها.
- ٦- تكثيف الجهود لتحصيل الذمم المستحقة للشركة عن الأقساط المتأخرة.

١٦- اتعاب تدقيق حسابات الشركة لعام ٢٠١٣.

- أ- بلغت أتعاب تدقيق الحسابات للشركة العقارية الاردنية للتنمية لعام ٢٠١٣ مبلغ (٥٨٠٠) دينار فقط خمسة آلاف وثمانمائة دينار شاملة ضريبة المبيعات وشاملا اتعاب إعداد الميزانية الربع سنوية والنصف السنوية والميزانية الختامية للعام ٢٠١٣.
- ب- بلغت أتعاب تدقيق الحسابات لشركة الذراع للإستثمارات العقارية لعام ٢٠١٣ مبلغ ١٤٥٠ دينار (فقط الف واربعمائة وخمسون دينار) شاملة ضريبة المبيعات.

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:

الرقم	الاسم	صفة المساهم	الجنسية	عدد الاسهم ٢٠١٣	عدد الاسهم ٢٠١٢	الشركات المسيطر عليها
١	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار يمثلها/ د. هيثم عبدالله عبدالحليم ابوخديجة	رئيس مجلس الادارة	الاردنية	٥,٤٥١,٥٦١	٤٣٥,٧٨٤	لا يوجد
			الاردنية	٥٠	٥٠	لا يوجد
٢	عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات	نائب رئيس مجلس الادارة	الاردنية	٨٩٥,٠٣٣	٨٩٥,٠٣٣	لا يوجد
٣	المهندس/ بشير طاهر محمد الجغبير	عضو مجلس ادارة/المدير العام	الاردنية	٩,٤٢٠	١٤,٤٢٠	لا يوجد
٤	عادل بن عبدالله بن ابراهيم الهداب	عضو مجلس ادارة	سعودية	٥٢٩,١٤٢	٥٢٩,١٤٢	لا يوجد
٥	شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار يمثلها/ عثمان احمد محمود ابوالحفص	عضو مجلس ادارة	الاردنية	٥,٠٠٠	٠	لا يوجد
٦	صندوق التقاعد لاهضاء نقابة المهندسين الاردنيين / يمثلها ناثل عبدالعزيز قاسم استيتية منذ ٢٠١٣/٦/٣٠	عضو مجلس ادارة	الاردنية	١,١٨٢,٧٢٥	١,١٨٢,٧٢٥	لا يوجد
٧	المؤسسة العامة للاسكان والتنطوير الحضري / يمثلها/ م. فارس محمد سالم الجنيدي ٢٠١٢/٣/٣١	عضو مجلس ادارة	الاردنية	٥٧٥,٠٠٠	٥٧٥,٠٠٠	لا يوجد
٨	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي يمثلها/ م. أيمن محمود احمد كساب	عضو مجلس ادارة	الاردنية	٣,٨٩٨,٣٠٠	٣,٨٩٨,٣٠٠	لا يوجد
٩	شركة مستشفى ابن الهيثم يمثلها/ مهدي نزار محمد صبري	عضو ادارة	الاردنية	١٠,٠٠٠	٠	لا يوجد

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

الشركات المسيطر عليها	عدد الاسهم ٢٠١٢	عدد الاسهم ٢٠١٣	الجنسية	صفة المساهم	الاسم
لا يوجد	١٤,٤٢٠	٩,٤٢٠	الأردنية	المدير العام	م. بشير طاهر الجغبير
لا يوجد	٨٩٥,٠٣٣	٨٩٥,٠٣٣	الأردنية	نائب رئيس مجلس الإدارة التنفيذي	عبد الرؤوف جميل الزيات
لا يوجد	٠	٠	الأردنية	المدير المالي	عامر صالح العرموطي
لا يوجد	٠	٠	الأردنية	المدير العام (السابق)	م. صلاح ابراهيم القضاة
لا يوجد	٠	٠	الأردنية	المدير المالي (السابق)	جمال محمود عبد الحافظ
لا يوجد	٠	٠	الأردنية	مدير المشاريع (السابق)	م. ايمن عمر عموره

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 مسيطرة عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

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

ز) لا يوجد شركات مسيطرة 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	نفقات السفر السنوية	اجمالي المزايا السنوية
١	د. هيثم عبدالله ابو خديجة منذ ٢٠١٣/٤/٨	رئيس مجلس الإدارة	—	٢,٨٠٠	—	—	—
	المهندس سليمان عبدالرزاق الداود من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٣/٤/٧	رئيس مجلس ادارة سابق	—	٩٧٠	—	—	—
٢	السيد عبدالرؤوف جميل الزيات منذ ٢٠١٣/٤/٨	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢٦,٣٠٠	٣,٦٠٠	—	—	—
	السيد خلدون عبدالرحمن ابوحسان ممثلاً عن شركة المشرق للتنمية والتسويق من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٣/٤/٧	نائب رئيس مجلس الادارة السابق	—	٩٧٠	—	—	—
٣	المهندس بشير طاهر الجفيري ٢٠٠٥/٨	عضو مجلس مدير عام	٢٦,٣٠٠	٣,٦٠٠	—	—	—
٤	عادل بن عبدالله الهداب ٢٠١٣/٤/٨	عضو مجلس إدارة	—	٢,٦٣٠	—	—	—

٥	شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار يمثلها/ عثمان احمد ابوالجهمص ٢٠١٣/٤/ ٨	عضو مجلس إدارة	٢,٦٣٠	---	---	---
٦	صندوق التقاعد لأعضاء نقابة المهندسين الاردنيين يمثلها/ نائل عبدالعزیز استيتية هـنـذ ٢٠١٢/٧/١	عضو مجلس إدارة	٣,٦٠٠	---	---	---
٧	المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري يمثلها/ م. فارس محمد الجنيدى/٣١ ٢٠١٢/٣	عضو مجلس إدارة	٣,٦٠٠	---	---	---
٨	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي يمثلها/ م. ايمن محمد كساب/٢١/٧/٢٠١٣	عضو مجلس إدارة	* ٣,٦٠٠	---	---	---
	السيد مروان رفاعي الحمود من ٢٠١٢/٦/١ حتى ٢٠١٣/٧/٢١	عضو مجلس إدارة سابق	---	---	---	---
٩	شركة مستشفى ابن الهيثم يمثلها/ عميد نزار صبري هـنـذ ٢٠١٣/٣	عضو مجلس إدارة	٢,٦٣٠	---	---	---

١٠	محمد عبدالرزاق الداود ممثلاً عن شركة الضيافة للفنادق السياحية منذ ٢٠١٣/١/١ وحتى ٢٠١٣/٤/٧	---	---	٩٧٠	---	---
١١	محمود اسماعيل علي السعودي ممثلاً عن شركة الشرقاوي والسعودي منذ ٢٠١٣/١/١ وحتى ٢٠١٣/٢/١٩	---	---	٨٠٠	---	---

*تدفع التتقلات بإسم صندوق استثمار الضمان الاجتماعي.

ب) الرواتب والمكافآت المدفوعة للإدارة العليا :

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السوية الاجمالية	المكافآت السوية	نفقات السفر السوية	اجمالي المزايا السوية
١	صلاح ابراهيم القضاة- تشمل مخالصة نهاية الخدمة من ٢٠١٢/٥/١ حتى ٢٠١٣/٣/٤	المدير العام	٢٣,٤٧٧			٢٣,٤٧٧
٢	سهر محمود ابوسلمى تشمل مخالصة نهاية الخدمة من ٢٠١٢/٨/٢٥ ولغاية ٢٠١٣/٣/١٥		٧,١٣٣			٧,١٣٣

٤,٣٠١			٤,٣٠١	مدير بالوكالة	مروان رفاعي محمد الحمود من ٢٠١٣/٣/٤ حتى ٢٠١٣/٤/٨	٣
٢٦,٣٠٠			٢٦,٣٠٠	المدير العام	بشير طاهر محمد الجغير من ٢٠١٣/٤/٨	٤
٢٦,٣٠٠			٢٦,٣٠٠	نائب رئيس مجلس الادارة التنفيذي	عبدالرؤوف جميل الزيات من ٢٠١٣/٤/٨	٥
٢٧,٣٣٥			٢٧,٣٣٥	مهندس مشاريع	أيمن عمر محمد عموره تشمل مخالصة نهاية الخدمة من ٢٠٠٧/٤/٩ حتى ٢٠١٣/١٢/٣١	٦
١٥,٨٢٠			١٥,٨٢٠	المدير المالي السابق	جمال محمود صالح - تشمل مخالصة نهاية الخدمة من ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠١٣/١٢/٣١	٧
١٣٠,٦٦٦	الاجمالي					

- 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 الادارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو اقاربهم :

- لا يوجد.

٢١ :مساهمة الشركة في حماية البيئة والمجتمع المحلي :

أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة : لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- مساهمة الشركة في المجتمع المحلي : لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

٢٢ : بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة التي عقدت خلال عام ٢٠١٣ عدد (٩) اجتماعات.

الإقرارات المطلوبة

الإقرار الأول:

يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.

الإقرار الثاني:

يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة

د. هيثم عبدالله عبدالحليم ابوخيديج

عضو

عادل بن عبدالحسين ابوالهيم الهذابي

عضو

م. بشير طاهر محمد الجغبير

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبدالرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات

عضو

م. أيمن محمود أحمد كساب

عضو

عبد نزار محمد صبري

عضو

م. نائل عبدالعزيز قاسم اسيتيه

عضو

م. فارس محمد سالم الجنبدي

عضو

عثمان احمد محمود ابوالخصص

الإقرار الثالث:

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام والمدير المالي بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام 2013.

المدير المالي

عامر صالح عبدالكريم العرموطي

المدير العام

م. بشير طاهر محمد الجغبير

رئيس مجلس الإدارة

د. هيثم عبدالله عبدالحليم ابوخيديج

فصل خاص

(دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان)

تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع القواعد الآمرة والقواعد العامة كما تقوم بالالتزام بتطبيق معظم البنود الإرشادية الواردة في دليل حوكمة الشركات فيما عدا بعض البنود لم يتم تطبيقها وجاري العمل على تطبيقها لاحقا.

الباب الثالث : اجتماعات الهيئة العامة للشركة

رقم البند	نص القاعده
٣	<p>يوجه مجلس الادارة الدعوة الى كل مساهم لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد الالكتروني الخاص بالمساهم قبل ٢١ يوم من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ، على ان يتم اعداد الترتيبات والإجراءات المناسبة لعقد الاجتماع بما في ذلك اختيار المكان والزمان</p> <p>تقوم الشركة بتطبيق نص المادة (١٤٤) من قانون الشركات</p> <p>الدعوة الى اجتماع الهيئة العامة وجدول أعمالها</p> <p>- يوجه مجلس ادارة الشركة المساهمة العامة الدعوة الى كل مساهم فيها لحضور اجتماع الهيئة العامة بالبريد العادي قبل ١٤ يوم من التاريخ المقرر لعقد الاجتماع ويجوز تسليم الدعوة باليد للمساهم مقابل التوقيع بالإستلام .</p>

<p>تقوم الشركة بتطبيق نص المادة (١٤٥) من قانون الشركات نشر موعد اجتماع الهيئة العامة يترتب على مجلس ادارة الشركة المساهمة العامة أن يعلن عن الموعد المقرر لعقد اجتماع الهيئة العامة للشركة في صحيفتين يوميتين محليتين ولمرة واحدة على الأقل ، وذلك قبل مدة لا تزيد على ١٤ يوم من ذلك الموعد وان يعلن المجلس عن ذلك مرة واحدة في احدى وسائل الإعلام الصوتية او المرئية قبل ٣ أيام على الأكثر من التاريخ المحدد لاجتماع الهيئة العامة.</p>	<p>يتم الاعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولترتين على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني للشركة.</p>	<p>٦</p>
--	--	----------

الباب الرابع : حقوق المساهمين :

رقم البند	نص المادة	
<p>٦</p>	<p>الحصول على الأرباح السنوية للشركة خلال ثلاثين يوم من صدور قرار الهيئة العامة بتوزيعها</p>	<p>تقوم الشركة بتطبيق نص المادة رقم (١٩١) بند ج من قانون الشركات عند حصول الأرباح.</p>

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

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

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

فهرس المحتويات

صفحة

1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2013 (قائمة أ)
3	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة ب)
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة ج)
5	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة د)
6-21	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

1012 14 02

الى المساهمين في
الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
صان - الممثلة الاردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة:

لقد قمنا القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2013 وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التكاليف التشغيلية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة:

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة الى 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 الموحدة إستناداً 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 الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية.

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

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



الرأي:

برأينا ان القوائم المالية الموحدة تظهر بعذالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2013 وأداءها المالي الموحد وتشفاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا هناك قطع اراضي تبلغ كلفتها 11,467,933 دينار غير مسجلة باسم الشركة مقابل اتفاقيات شراكة وعقود تأجير تمويلي وتمهيدات - ايضاح رقم (13) .

تقرير حول المتطلبات القانونية:

صلاً 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 وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها .

أمور أخرى:

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة للشركة كما في 31 كانون الاول 2012 من محاسب قانوني آخر والذي اصدر رأياً غير متحفظ بتاريخ 13 شباط 2013.

استناداً الى كل ما تقدم فاننا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم المالية الموحدة المرفقة .

عن ابراهيم العباسي وشركاه

نبيل محمد عبيدات

اجازة رقم 877

صان في 16 كانون الثاني 2014

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2013

قائمة أ

	الايضاح	31 كانون الاول 2013 دينار اردني	31 كانون الاول 2012 دينار اردني
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	6	3,851,730	3,244,303
شيكات يرسم التحصيل		783,857	1,137,938
الذمم المدينة	7	1,729,018	3,258,978
ذمم اطراف ذات علاقة	26	260,237	195,098
اقساط مستحقة القبض	8	948,180	993,841
شقق جاهزة للبيع	9	594,909	327,206
حسابات مدينة متنوعة	10	141,659	125,974
مجموع الموجودات المتداولة		8,309,590	9,283,338
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل الاخر	11	1,749,599	1,203,756
الموجودات المالية في شركات زميلة	12	758	758
الاستثمارات في اراضي	13	22,949,876	23,300,853
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	16	1,550,808	1,533,167
مشاريع تحت التنفيذ	14	747,657	901,631
الممتلكات والمعدات - بالصافي	15	54,200	79,913
مجموع الموجودات		35,362,488	36,303,416
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
التزام مقابل تأجير تمويلي	16	-	139,839
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة	17	335,573	372,183
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق	18	608,864	580,223
حسابات دائنة متنوعة	19	1,722,016	2,629,912
مجموع المطلوبات المتداولة		2,666,453	3,722,157
حقوق الملكية			
رأس المال	20	34,500,000	34,500,000
علاوة الاسصدار		36,479	36,479
الاحتياطي الاجباري	20	1,630,067	1,615,168
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية		(440,277)	(486,958)
(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ج)		(3,030,234)	(3,083,430)
صافي حقوق الملكية		32,696,035	32,581,259
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		35,362,488	36,303,416

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013
قائمة ب

		31 كانون الاول 2013	31 كانون الاول 2012
	الايضاح	دينار اردني	دينار اردني
الايادات			
صافي ارباح بيع اراضي وشقق		515,572	883,790
ايادات مراوحة		120,578	61,679
ارباح توزيع اسهم		46,596	30,852
ايادات اخرى		1,758	50,662
مجموع الايادات		684,504	1,026,983
المصاريف			
المصاريف الادارية والعمومية	21	(368,798)	(345,657)
مصاريف بنكية		-	(467)
حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة		-	(22,994)
خسائر فسخ عقود سابقة		(134,659)	(191,421)
مجموع المصاريف		(503,457)	(560,539)
ربح السنة قبل الضريبة		181,047	466,444
ضريبة الدخل		(32,060)	(79,625)
ربح السنة بعد الضريبة	23	148,987	386,819
بنود الدخل الشامل الآخر :			
إحتياطي القيمة العادلة		46,681	117,237
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة		(80,892)	(44,977)
مجموع الدخل الشامل للسنة (قائمة ج)		114,776	459,079
حصة المسهم من ربح السنة	22	0.004	0.011

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

قائمة ج

البينان	رأس المال	علاوة الإصدار	احتياطي الاجباري	إحتياطي القيمة المعدلة للموجودات المالية	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	المجموع
الرصيد في 31 كانون الأول 2011 (رقمة أ)	34,500,000	36,479	1,615,168	(604,195)	(2,831,709)	32,715,743		
ضريبة دخل سنوات سابقة					(593,563)	(593,563)		
الرصيد المعدل	34,500,000	36,479	1,615,168	(604,195)	(3,425,272)	32,122,180		
ربح السنة	-	-	-	-	386,819	386,819		
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة المدفوعة	-	-	-	-	(44,977)	(44,977)		
إحتياطي القيمة المدفوعة	-	-	-	117,237		117,237		
مجموع الدخل الشامل (رقمة ب)	-	-	-	117,237	341,842	459,079		
الرصيد في 31 كانون الأول 2012 (رقمة أ)	34,500,000	36,479	1,615,168	(486,958)	(3,083,430)	32,581,259		
الرصيد في 31 كانون الأول 2012 (رقمة أ)	34,500,000	36,479	1,615,168	(486,958)	(3,083,430)	32,581,259		
ربح السنة	-	-	-	-	148,987	148,987		
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة المدفوعة	-	-	-	-	(80,892)	(80,892)		
إحتياطي القيمة المدفوعة	-	-	-	46,681	-	46,681		
مجموع الدخل الشامل (رقمة ب)	-	-	-	46,681	68,095	114,776		
المحول للاحتياطي الاجباري	-	-	18,105	-	(18,105)	-		
الرصيد في 31 كانون الأول 2013 (رقمة أ)	34,500,000	36,479	1,633,273	(440,277)	(3,033,440)	32,696,035		

إن الأيضاحات المرفقة من (1) إلى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها.

ع

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

قائمة د

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

	31 كانون الاول 2013 دينار اردني	31 كانون الاول 2012 دينار اردني
التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية		
(خسارة) ربح السنة بعد الضريبة	148,987	466,444
الاستهلاكات	28,856	30,590
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	(80,892)	(44,977)
حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة	-	22,994
(الخسارة) التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	96,951	475,051
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة		
الذمم المدينة	1,529,960	974,694
شيكات برسم التحصيل	354,081	(617,721)
اقساط مستحقة القبض	45,661	210,368
شقق جاهزة للبيع	(267,703)	(327,206)
الحسابات المدينة المتنوعة	(15,685)	(3,572)
الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة		
الذمم الدائنة وشيكات مؤجلة الدفع	(36,610)	(124,362)
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق	28,641	1,252,041
الحسابات الدائنة المتنوعة	(907,896)	6,795
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية	827,400	1,846,088
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(45,685)	(8,560)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل الاخر	(521,759)	130,497
الاستثمارات في اراضي	350,977	(409,836)
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	(17,641)	(266,235)
مشاريع تحت التنفيذ	153,974	(120,362)
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية	(80,134)	(674,496)
التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية		
التزام مقابل تأجير تمويلي قصير الاجل	(139,839)	(368,368)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	(139,839)	(368,368)
صافي الزيادة في رصيد النقد	607,427	803,224
النقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة	3,244,303	2,441,079
النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة (قائمة أ)	3,851,730	3,244,303

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتمتية المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الاردنية الهاشمية ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- تأسيس الشركة وغايتها

تأسست الشركة العقارية الاردنية للتمتية 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 واعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف انواعها والاستثمارات في العقارات التي سيتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها والتأجير التمويلي تنفذ الشركة غايتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 27 اذار 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 بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع .

تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 2 اذار 2014 ولا تتطلب هذه القوائم المالية موافقة 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 .

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

3- أسس توحيد القوائم المالية

- تشمل القوائم المالية الموحدة على موجودات ومطلوبات وايرادات ومصاريف الشركة العقارية الاردنية للتنمية وشركة تابعة كما يلي :

اسم الشركة	كيان الشركة	رأس المال دينار اردني	نسبة الاستثمار بالسائة	حصة الشركة الام من خسائر الشركة التابعة	القيمة الدفترية للاستثمار دينار اردني
شركة النزاع للاستثمارات ذات مسؤولية محدودة العقارية		10,000	100	(13,380)	10,000

ملخص الموجودات والمطلوبات وايرادات وارباح الشركة التابعة :

اسم الشركة	الموجودات دينار اردني	المطلوبات دينار اردني	الايرادات دينار اردني	خسائر السنة دينار اردني
شركة النزاع للاستثمارات العقارية	28,099	31,479	-	(13,380)

- يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداء من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة ، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الام والشركة التابعة .

- يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لنفس الفترة المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية .

- في حال اعداد قوائم مالية منفصلة كمنشأة مستقلة يتم اظهار الاستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة.

4- 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 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 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 بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار 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 المحتملة حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .

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

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

5- 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 2012.

التدق والتدق المعادل

لاغراض اعداد التدفقات النقدية فإن التدق والتدق المعادل يشتمل على التدق في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الاجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة اشهر 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 في تحصيلها

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر هي موجودات مالية غير مشتقة ، للغرض 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 الآخر .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر 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 الآخر 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 مراوحة من 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 اساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت .

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

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 باستخدام طريقة القسط الثابت و بنسي مئوية تتراوح بين 2.5% و 25% سنوياً .

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التذني 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 .

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 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 تذني في قيمتها .

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

مخصص ضريبة الدخل

تحتسب 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 أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخصائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

مخصص تعويض نهاية الخدمة

بتاريخ المركز المالي للشركة يتم احتساب مخصص تعويض نهاية الخدمة لبعض الموظفين وفقاً لأحكام قانون العمل الأردني وذلك وفقاً لفترة الخدمة المتراكمة لكل موظف .

تحقق الإيراد

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن أحداث سابقة وإن 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 الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فإن قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .

عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدنية ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعلياً مؤكداً ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

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 الموحدة

6- النقد لدى البنوك وشركات التمويل
يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
الحسابات الجارية لدى البنوك	821,789	3,244,303
ودائع لدى شركات تمويل محلية *	1,500,000	-
وديعة لدى البنك العربي الاسلامي **	1,529,941	-
المجموع	3,851,730	3,244,303

* تم توقيع عقد استثمار بسقف 1,500,000 دينار اردني مع الشركة الاولى للتمويل لغايات استثمارها ضمن مبادئ الشريعة الاسلامية مقابل عوائد لا تقل عن 6.75% سنويا بحسب عقود الاستثمار المبرمة .

** تم الاتفاق مع البنك العربي الاسلامي الدولي على ربط وديعة شهرية ضمن مبادئ الشريعة الاسلامية مقابل عائد مرابحة 3.75% سنوياً.

7- الذمم المدينة - بالصالفي
يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة	2,336,834	4,162,471
ايرادات مؤجلة القبض	(607,816)	(903,493)
المجموع	1,729,018	3,258,978

8- اقساط مستحقة القبض

يمثل رصيد هذا البند اجمالي المبالغ المستحقة على العملاء ولم تدفع بعد، ولم تقم الشركة بأخذ مخصص لقاء هذه المبالغ كون الاراضي والعقارات المعبأة لهؤلاء العملاء لا تزال باسم الشركة ولم يتم التنازل عنها او مرهونة باسم الشركة لغاية سداد الثمة.

9- الشقق الجاهزة للبيع

يمثل رصيد هذا البند اجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع وعددها (9) شقق ، علماً ان جميع هذه الشقق مسجلة باسم البنك العربي الاسلامي الدولي

10- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
مصاريف مدفوعة مقدما	10,880	8,795
امانات ضريبة الدخل	66,118	70,548
تأمينات مستردة	23,820	25,900
ذمم اخرى	38,190	15,516
ذمم موظفين	781	2,769
سلف متفرقة	1,870	2,446
المجموع	141,659	125,974

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

11- الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل الاخر

يتألف هذا البند مما يلي :

31 كانون الاول 2013	31 كانون الاول 2012
دينار اردني	دينار اردني
اسهم مدرجة في سوق عمان المالي	1,203,756
المجموع	1,749,599

12- الموجودات المالية في شركات زميلة

- يتألف هذا البند مما يلي :
- أ. قامت الشركة بتاريخ 25 شباط 2008 بالمساهمة بنسبة ملكية 50% في تأسيس الشركة الثانية العقارية (مساهمة خاصة) برأس مال 50,000 دينار اردني , حيث بلغت قيمة الاستثمار كما بتاريخ 31 كانون الاول 2013 مبلغ (758) دينار.
- ب. تم تقييم الاستثمارات في الشركة الزميلة كما في 31 كانون الاول 2013 بناءً على ميزان مراجعة معد من قبل الشركة الثانية العقارية.

13- الاستثمارات في الاراضي

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
اراضي جاهزة للبيع	10,319,107	10,603,837
اراضي تحت التطوير لغرض البيع	12,630,769	12,697,016
المجموع	22,949,876	23,300,853

*تتبع الشركة تسجيل استثماراتها في الأراضي بالتكلفة , هذا وقد تم اعادة تقييم استثمارات الشركة في الأراضي بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ 31 كانون الاول 2013 من قبل مقيمين عقاريين معتمدين حيث بلغت قيمتها العادلة مبلغاً وقدره 33,476,603 دينار .

*يتضمن هذا البند قطع اراضي تبلغ اجمالي كلفتها 11,467,933 دينار كما في 31 كانون الاول 2013 غير مسجلة باسم الشركة مبينة كما يلي :

	التكلفة
	دينار اردني
اراضي مسجلة باسم اشخاص وشركات ومؤسسات عامة وبموجب اتفاقيات شراكة	8,943,398
اراضي مسجلة باسم شركات تأجير تمويلي	2,524,535
المجموع	11,467,933

14- مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند اجمالي المبالغ التي تم انفاقها على انشاء عمارة سكنية على قطعة ارض رقم 721 وذلك لغرض بيعها كمشق سكنية ومن المتوقع الانتهاء من هذا المشروع خلال العام 2014 .

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

15- الممتلكات والمعدات - بالصفاتي

يتألف هذا البند مما يلي:

2012		2013				
صافي القيمة الدفترية	صافي القيمة الدفترية	الامتلاك المتراكم نهاية السنة	التكلفة في نهاية السنة	اضافات السنة	التكلفة في بداية السنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
7,966	6,504	12,697	19,201	-	17,727	
49,940	34,312	69,877	104,189	-	104,189	
3,288	4,839	11,113	15,952	3,145	11,752	
3,765	2,718	2,625	5,343	-	5,343	
7,036	5,037	10,463	15,500	-	15,500	
7,918	790	85,001	85,791	-	85,791	
79,913	54,200	191,776	245,976	3,145	240,302	

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

16- التزامات مقابل تأجير تمويلي

- قامت الشركة بابرام عقد تأجير تمويلي مع البنك العربي الاسلامي بتاريخ 6 شباط 2011 لشراء ارض (قطعة 1163 حوض ام حليبيقة رقم 7 لوح رقم 17) بقيمة 65,413 دينار يدفع بموجب اقساط شهرية عددها 12 قسطا متساويا قيمة القسط الواحد 5,451 دينار يستحق بتاريخ 28 حزيران 2012 وانتهى بتاريخ 28 ايار 2013.
- قامت الشركة بابرام عقد تأجير تمويلي مع البنك العربي الاسلامي بتاريخ 6 شباط 2012 لشراء ارض (قطعة 923 اراضي قرية ام زويتينية) بقيمة 87,217 دينار يدفع بموجب اقساط شهرية عددها 12 قسطا متساويا قيمة القسط 7,268 دينار يستحق بتاريخ 22 تموز 2012 وانتهى بتاريخ 22 تموز 2013 ، علما ان الاراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لا تزال مسجلة باسم البنك

17- الدعم الدائنة والشيكات الاجلة الدفع

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم دائنة	303,278	314,519
الشيكات الاجلة	32,295	57,664
المجموع	335,573	372,183

18- دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق

يمثل رصيد هذا الحساب الفرق بين رصيد حساب الوعد بالبيع وما يقابلها من ذمم مدينة ، علما ان الشركة تتبع طريقة اثبات كامل قيمة العقد عند توقيعها (وعد بالبيع) وذمة مدينة بكامل القيمة (حسابات مقابلة) ، وعند قيام العميل بسداد اي دفعة يتم تخفيضها من الذمة المدينة فقط ويبقى رصيد الوعد بالبيع كما هو لغاية اغلاق كامل قيمة الذمة المدينة من قبل العميل حينها يتم اغلاق حساب الوعد بالبيع بالكامل في حساب الإيرادات المتحققة ويتم التنازل عن الاصل للعميل.

19- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

ايضاح	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
امانات ورديات للمساهمين	806,027	811,586
امانات للغير	20,374	3,246
مصاريف مستحقة	6,473	18,937
مخصص رسوم الجامعات الاردنية	158,680	158,680
مخصص البحث العلمي والتدريب المهني	25,060	25,060
مخصص التزامات طارئة	175,723	200,000
مخصص ضريبة الدخل	15,334	79,625
مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة	-	593,563
مخصص مشاريع	77,119	88,787
ارصدة دائنة اخرى _ مشاريع تحت التنفيذ	410,390	638,530
مخصص قضايا	12,903	-
ذمم دائنة اخرى	13,933	11,898
المجموع	1,722,016	2,629,912

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

20- حقوق الملكية

أ. رأس المال

* يبلغ رأس المال المصرح به والمنفوع 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 ، ويتوقف الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي الاجباري ربع رأس مال الشركة ، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين

21- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب وأجور ومكافآت	154,404	154,372
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	10,889	9,959
التأمين الصحي	7,296	6,582
كهرباء ومياه	2,227	2,966
بريد وهاتف	3,913	2,981
رسوم ورخص حكومية	8,551	6,801
رسوم هيئة الأوراق المالية	15,450	15,200
أتعاب مهنية	11,400	17,272
قرطاسية ومطبوعات	4,443	3,449
تنتقلت أعضاء مجلس الإدارة	33,277	32,400
متنوعة	559	5,675
صيانة وإصلاحات	2,154	1,651
ضيافة	1,717	1,429
النظافة	188	206
مصاريف مشاريع	7,732	8,614
مواصلات وتنتقلت	407	508
مصاريف مساحة وتخمين	4,243	4,311
إعلانات	20,954	7,907
مصاريف سيارات	9,241	9,080
مصاريف إجازات	25,500	22,168
اتعاب استثمارات	1,000	850
اتعاب مراقب الشركات	1,200	600
تبرعات	150	100
استهلاكات	28,856	30,591
مصاريف مخصص قضايا	12,903	-
مصاريف بنكية	144	452
المجموع	368,798	346,124

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

22- حصة السهم من ربح السنة

يتكاف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ربح السنة بعد الضريبة	148,987	386,819
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	34,500,000	34,500,000
حصة السهم من ربح السنة	0.004	0.011

23- الوضع الضريبي للشركة

فيما يلي ملخص للوضع الضريبي للشركة من واقع كتاب المستشار الضريبي للشركة

سنة 2007 و 2008

صدر قرار محكمة التمييز اكتسب الدرجة القطعية بإلزام الشركة بدفع مبلغ (2,003) دينار فقط

سنة 2009 و 2010:

ما زالت القضية منظورة لدى محكمة البداية الضريبية وقدم الخبير تقرير الخبرة الذي تضمن رصيد ضريبية (48,070) دينار و (2,963) دينار مما يعني ان الالتزام المالي المحتمل هو كما ورد في تقرير الخبرة.

بناءً على ما تقدم فإن الالتزام المالي المحتمل على الشركة للسنوات من 2007 ولغاية 2010 هو 53,036 دينار.

وكما يلاحظ ولجميع السنوات وعلى اختلاف رأي الدائرة في طريقة محاسبة الشركة عن الدخل من الأراضي فقد قام المستشار الضريبي بالتوقيع على جميع القرارات الصادرة من الدائرة بعدم الموافقة لأنه وفي رأي المستشار الضريبي أن أرباح بيع الأراضي غير خاضعة لضريبة الدخل وذلك حسب ما نصت عليه الفقرة 1 من البند 15 والفقرة 1 من المادة 7 من قانون ضريبة الدخل رقم 57 لسنة 1985 وتعديلاته.

تم احتساب ضريبة الدخل عن نتائج أعمال العام 2013 وفقاً لأحكام قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.

ضريبة الدخل 2011 و 2012

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

وتتمثل الحركة على مخصص ضريبة الدخل كمايلي:

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رصيد اول السنة	79,625	82,536
المسدد خلال السنة	(79,625)	(82,536)
المحتسب عن ارباح السنة	15,334	79,625
رصيد آخر السنة	15,334	79,625

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

24- التصنيف القطاعي

من غايات الشركة شراء وترقيم واعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف انواعها و الاستثمارات في العقارات التي سيتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها والتأجير التمويلي تنفذ الشركة غاياتها وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية

	2013			
	الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
صافي الايرادات	684,504	122,336	46,596	515,572
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>				
المصاريف الرأسمالية	3,145	3,145	-	-
الاستهلاكات	28,856	28,856	-	-

	2012			
	الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
صافي الايرادات	1,026,983	112,341	30,852	883,790
<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>				
المصاريف الرأسمالية	4,650	4,650	-	-
الاستهلاكات	30,591	30,591	-	-

	2013			
	الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<u>الموجودات والمطلوبات</u>				
الموجودات	35,362,488	3,851,730	1,749,599	29,761,159
المطلوبات	2,666,453	-	-	2,666,453

	2012			
	الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
<u>الموجودات والمطلوبات</u>				
الموجودات	36,303,416	3,244,303	1,203,756	31,855,357
المطلوبات	3,722,157	-	-	3,722,157

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

25- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

	2013	
	المجموع دينار اردني	اكثر من سنة دينار اردني
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
التقدي في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	3,851,730	3,851,730
شيكات برسم للحصول	783,857	783,857
النعم المدينة	1,729,018	1,729,018
ذمم اطراف ذات علاقة	260,237	260,237
اقساط مستحقة القبض	948,180	948,180
شقق جاهزة للبيع	594,909	594,909
حسابات مدينة متنوعة	141,659	141,659
مجموع الموجودات المتداولة	8,309,590	-
الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الاشامل الاخر	1,749,599	1,749,599
الموجودات المالية في شركات زميلة	758	758
الاستثمارات في اراضي	22,949,876	22,949,876
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	1,550,808	1,550,808
مشاريع تحت التنفيذ	747,657	747,657
الممتلكات والمعدات - بالصافي	54,200	54,200
مجموع الموجودات غير المتداولة	-	27,052,898
مجموع الموجودات	8,309,590	35,362,488
المطلوبات المتداولة		
التزام مقابل تأجير تمويلي	-	-
النعم الدائنة والشيكات الأجلة	335,573	335,573
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق	608,864	608,864
حسابات دائنة متنوعة	1,722,016	1,722,016
مجموع المطلوبات المتداولة	2,666,453	-
الصافي	5,643,137	32,696,035

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

تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

	2012	
	المجموع دينار اردني	المجموع دينار اردني
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	3,244,303	3,244,303
شيكات برسم التحصيل	1,137,938	1,137,938
الذمم المدينة	3,258,978	3,258,978
ذمم اطراف ذات علاقة	195,098	195,098
اقساط مستحقة القبض	993,841	993,841
شفق جاهزة للبيع	327,206	327,206
حسابات مدينة متنوعة	125,974	125,974
مجموع الموجودات المتداولة	9,283,338	9,283,338
الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل الاخر	1,203,756	1,203,756
الموجودات المالية في شركات زميلة	758	758
الاستثمارات في اراضي	22,949,876	23,300,853
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	1,550,808	1,533,167
مشاريع تحت التنفيذ	747,657	901,631
الممتلكات والمعدات - بالصافي	54,200	79,913
مجموع الموجودات غير المتداولة	26,507,055	27,020,078
مجموع الموجودات	9,283,338	36,303,416
المطلوبات المتداولة		
التزام مقابل تأجير تمويلي	139,839	139,839
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة	372,183	372,183
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشفق	580,223	580,223
حسابات دائنة متنوعة	2,629,912	2,629,912
مجموع المطلوبات المتداولة	3,722,157	3,722,157
الصافي	5,561,181	32,581,259

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

26- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

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

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

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة		
الشركة للتافية العقارية (شركة زميلة)	195,098	195,098
شركة الامناء للوساطة المالية	65,139	-
الاجمالي	260,237	195,098
وديعة الاولى للتمويل	1,500,000	-

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

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومنافع اخرى	128,401	153,165

27- الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

ان القيمة النظرية للأصول والالتزامات المالية تساوي تقريباً قيمتها العادلة. تشير الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الى القيم العادلة لهذه الادوات المالية ، كما تعرض بعض السياسات المحاسبية في الايضاح (2) الطرق المستخدمة في تقييم هذه الادوات.

ب. مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداء المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق ، وتتضمن المخاطر التالية :

مخاطر العملة

تعرف مخاطر العملة بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداء المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية. ان المخاطر المتعلقة بالادوات المالية المقيمة بالدولار الامريكي منخفضة بسبب ثبات سعر صرف الدينار الاردني مقابل الدولار الامريكي

مخاطر سعر الفائدة

تعرف مخاطر سعر الفائدة بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداء المالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة في السوق.

ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر الفائدة.

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

د- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطر السعر الاخرى بانها تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداء المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة) ، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداء المالية او الجهة المصدرة لها او عوامل تؤثر على كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق .
ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

ج- مخاطر الائتمان

تعرف مخاطر الائتمان بأنها مخاطر اخفاق احد اطراف الاداء المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الاخر.
تحتفظ الشركة بالتدقيق لدى مؤسسات مالية ذات ائتمان مناسب.
تحافظ الشركة على رقابة جيدة على مستويات الائتمان الممنوحة للعملاء وعمليات التحصيل.

28- الأحداث اللاحقة

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

29- أرقام المقارنة

تم اعادة تصنيف بعض ارقام سنة المقارنة لتناسب وعرض ارقام السنة الحالية .