

إشارتنا: ز ا - ع / 25 / 2011
التاريخ: 31 آذار 2011

F.S - JPTD - 311312011

هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - الأردن

الموضوع: الميزانية الموحدة للشركة

تحية طيبة وبعد،

تجدون مرفق طيه نسخة عن قرار مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية بالموافقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2010/12/31، ونسخة من الميزانية الموحدة للشركة للسنة المنتهية في 2010/12/31، وتقرير مدققي حسابات الشركة السادة سابا وشركاهم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

محمد بن خنفر
المدير المالي

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
المدير مسوان
٢١ آذار ٢٠١١
الرقم التسلسلي: ١٧١٥
رقم الملف: ١١١١
الجهة المستفيدة: ١١١١

نسخة من الميزانية:
- سوق عمان المالي مركز ابحاث الاقتصاد والمالية
- بورصة عمان
- وزارة الصناعة والتجارة



شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة

**التقرير السنوي العاشر لمجلس الإدارة
عن أعمال الشركة وحساباتها الختامية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010**

مجلس الإدارة

السيد زياد رؤوف سعد ابوجابر	ممثل شركة ابوجابر إخوان	رئيس مجلس الإدارة
السيد ياسين خليل التلهوني	ممثل شركة البحر الأحمر للفنادق	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد مروان رؤوف سعد ابوجابر	ممثل شركة ابوجابر إخوان	عضو مجلس إدارة
السيد صالح محمد عبدالباقي الرفاعي	ممثل شركة البحر الأحمر للفنادق	عضو مجلس إدارة
الأستاذ رامي محمد سليمان الحديدي	ممثل شركة اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحية	عضو مجلس إدارة
السيد عمرو شتا	ممثل شركة اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحية	عضو مجلس إدارة
السيد عماد الصفدي	ممثل مؤسسة الحق التجارية	عضو مجلس إدارة
السيد عصام الخطيب	ممثل المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس إدارة
السيد باسل موسى زكي الأيوبي	ممثل المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	عضو مجلس إدارة
السيد منجد منير رضا سختيان	ممثل الشركة المتحدة لصناعة الأدوية	عضو مجلس إدارة
السيد حبيب شكيب فهد غاوي	-	عضو مجلس إدارة

مدققوا حسابات الشركة

السادة سابا وشركاهم
ديلويت أند توش

المستشار القانوني للشركة

مكتب العدل للاستشارات القانونية والمحاماة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة الكرام
السلام عليكم واهلا بكم،،

يسرني ان اقدم لكم التقرير السنوي العاشر، مستعرضاً اهم الانجازات ، النتائج المالية ونظرة مستقبلية.

الانجازات:

يسعدني اعلامكم عن جاهزية المرحلة الرابعة من الشقق السكنية - تالا بي، وعن بيع اكثر من 42% من الشقق قبل انتهاء العمل الكامل بالمشروع، وعلى المخططات، وهو بحد ذاته انجاز كبير اخذين بالاعتبار الازدحام الاقتصادي السائدة بالعالم والاردن خاصة ، وخصوصاً قطاع العقار والاستثمار العقاري.

ان سيرة الشركة الطيبة، وتاريخها بالالتزام بالتسليم، وملامحة المنتج المعروف، وحرصها على مستوى الخدمات العالية لزيائنها، وتميز قرية تالا بي من كافة الوجوه، مكنتنا من ذلك، في وقت أسى ويؤاسي معظم زبائن شركات التطوير العقاري المثيلة في الاردن من تأخر مشاريعهم لسنوات وما الى ذلك من تعقيدات لهم وللمستثمرين في هذه الشركات.

النتائج المالية للعام 2010:

نمت حقوق الملكية لشركتكم خلال 10 سنوات من 2,699,314 ديناراً الى 33,158,943 ديناراً، الا انها انخفضت بنسبة 2% هذا العام عن العام الماضي. كما حافظ سعر السهم على قيمته لدرجة عالية بمتوسط 6.65 ديناراً بما يعكس رأي السوق رغم محدودية التداول، مع الاخذ بالاعتبار الهبوط العام لسوق المال الاردني بشكل عام، والحاد لاسهم الشركات العقارية على وجه الخصوص. الا ان القيمة الكامنة في رصيد الاراضي المنوي تطويرها ازدادت تاريخياً وبأية معيار، وتتجاوز اضعاف القيمة الدفترية لحقوق الملكية. وهو ما يهمننا المحافظة عليه، وتنميته، بالأمدين المتوسط والبعيد.

ان عدم اكتمال نقل الملكية 22 شقة ، لا يخلو من تسجيل الدخل العائد منها حسب الاصول المحاسبية المتبعة، وهو من اسباب حصول خسارة لهذا العام، بلغت 678,068 ديناراً.

من الاسباب الاخرى، حرصنا على المحافظة على مستوى خدمات عالية، وهو هام جداً للمحافظة على قدرات الشركة التسويقية وزيادتها وهو سبب اخر في عدم انخفاض المصاريف لدرجة قد تحقق ربح دفتري عابر. ان الفائدة المتحصلة من المحافظة على السمعة المميزة وهوية (Brand Equity) الشركة وتميزها اهم من التوفير النسبي للمصاريف.

كذلك الفوائد البنكية للعام الماضي والاعوام القادمة وتأثير ذلك على الربحية ايضاً. الا انني اذكركم ايضاً ان شركتنا قامت ببناء مشروع متكامل مميز براس مال بسيط نسبياً 5,250,000 ديناراً مما زاد قيمة الشركة الحقيقية بدرجات كبيرة، ولم يكن ذلك ممكناً بدون الاقتراض، ومصاريفه. ما عجزت عنه شركات اردنية مشابهة براس مال اكبر بكثير بالاضافة للاقتراض.

نظرة مستقبلية:

1. المحافظة على مستوى الخدمات بدرجة ممتازة جداً، والاستثمار بسمعتنا المميزة.
2. تحسين الاداء لوحدات الخدمات التابعة وزيادة انتاجيتها وربحياتها، وازدحام خدمات جديدة، لتنويع مصادر الدخل.
3. اكمال المخططات والترتيبات لكافة المشاريع المستقبلية منها تطوير ارض الشاطئ الجنوبي التابعة للشركة وملعب الغولف، بحيث تكون جاهزة للتنفيذ لحظة توفر المناخ المناسب وارتفاع الطلب، وتوفير التمويل.

وفي الختام اتوجه بالشكر لكل موظفي الشركة على عملهم الدؤوب وحرفيتهم، واصرارهم على التحسين، لهم ولنا ولبلدنا، كما اخص بالشكر جميع الجهات الرسمية والخاصة التي اسهمت وتساهم في نجاح مسيرتنا وتحقيق أهدافنا المنشودة وعلى الأخص السادة سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والمراجع الرسمية في العقبة، داعين الله تعالى أن يعيننا على حمل أمانة المسؤولية لتحقيق النجاح والازدهار للشركة في ظل الراية الملكية الهاشمية السامية.

زياد رؤوف ابوجابر
رئيس مجلس الادارة

تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي الشركة الكرام

المقدمة :

يسر مجلس إدارة الشركة ان يعرض لكم تقريره السنوي العاشر عن أعمال الشركة ونشاطاتها المختلفة وحساباتها الختامية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2010, واهم تطلعاتها المستقبلية للعام 2011 .

أولا : كما تعلمون فان أهداف شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية هي :

1. إنشاء وبناء وشراء وبيع واستئجار وتأجير وإدارة وتجهيز الفنادق السياحية بكافة تصنيفاتها والمطاعم والنوادي الليلية والمرافق الرياضية وصالات اللياقة البدنية ومكاتب الخدمات والمعارض التجارية بالإضافة الى إعادة بناء وتحسين وفرش وتأثيث وإدارة المشاريع السياحية بكافة أشكالها وأنواعها .
2. إنشاء والمشاركة وإدارة المؤسسات والمشاريع والفنادق السياحية والقرى السياحية والفلل والشاليهات والشقق المفروشة وغير المفروشة ومراكز الترفيه ودور السينما واحواض السباحة ومراكز الألعاب الرياضية ومراكز التسلية والمسابقات الرياضية المائية والبرية وأي نشاطات أو مشاريع أو أعمال تتعلق بها .
3. إنشاء وتأسيس والمشاركة وإدارة وكالات ومكاتب السياحة والسفر , وتقديم الخدمات المتعلقة بالحجوزات السياحية والشحن الجوي وتنظيم الرحلات السياحية الجماعية والفردية والقيام بإجراء جميع الترتيبات اللازمة لتنقلهم داخل المملكة وخارجها برا وبحرا وجوا وبكافة وسائل النقل المتوافرة , والقيام ببيع الأعمال الحرفية واليدوية والتقليدية بكافة أشكالها .
4. إدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم بها .

ثانيا : وصف أنشطة الشركة الرئيسية :

ان من أهم أنشطة الشركة الرئيسية هو مشروع تالابي , وهو أول منتج ومجمع سكني في الأردن في منطقة البحر الأحمر , يقع هذا المشروع على بعد 14 كيلومترا جنوب مدينة العقبة في المنطقة الحرة من منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة , المشروع قائم على مساحة من الأرض تبلغ 2,7 مليون متر مربع , وشاطئي بامتداد 2 كيلومتر ضمن المتنزه البحري والبالغ 7 كيلومتر يأخذ الموقع في الانحدار باتجاه الغرب نحو البحر الذي يوفر مشاهد بانورامية رائعة عبر الماء وحتى الجبال الساحلية في سيناء , والمشهد الخلفي لهذا الموقع من جهته الشرقية هي الجبال على مد البصر .

يعتبر مشروع تالابي مشروعا متكاملا من ناحية البنية التحتية ويوفر جميع الخدمات من طرق وكهرباء ومياه واتصالات وغيرها لمختلف المشاريع من فنادق ووحدات سكنية , ولقد تم تطوير أجزاء المشروع بشكل جذاب وطبيعة معمارية مميزة تندمج مع العمارة المحلية والاقليمية المحيطة بها بشكل عصري حديث .

ومن أهم معالم مشروع تالابي مباني المارينا تاون ومرسى اليخوت والتي تعتبر قلب المشروع بأكمله , وتتكون المرحلة الأولى من مرسى لليخوت ومباني سكنية وفنادق ومناطق ترفيهية ومطاعم ومقاهي ومناطق تسوق, بالإضافة إلى ذلك فان مشروع تالابي يحتوي على فنادق فئة (5) و (4) و (3) نجوم بما مجموعه (1,400) غرفة فندقية من مختلف الأنواع والأشكال.

ويضم المشروع فعاليات رياضية وترفيهية مثل ملعب الجولف ونادي الشاطئ الموجود في المارينا تاون والمجهز بنادي اللياقة ومسابح وملاعب تنس وسكن الموظفين وغيرها من الفعاليات الشاطئية المعروفة .

يوجد في تالابي إضافة الى مباني المارينا تاون مناطق سكنية تضم عدد من الوحدات السكنية المختلفة إحداهما بجانب ملعب الجولف وتضم فلل وأشياء فلل و عمارات سكنية والأخرى ممتدة في وسط المشروع وتضم عمارات سكنية ذات مساحات مختلفة , ولقد تم وضع بعض الخدمات المساندة لتلك المناطق السكنية مثل مدرسة ومستشفى وعيادة وسوبر ماركت ومصبغة ومخبر لخدمة تلك المناطق بسهولة ويسر.

كما خصص جزء من المشروع لمنطقة سكن للموظفين مع جميع الخدمات اللازمة لها وذلك من خلال إنشاء (750) وحدة سكنية مختلفة الأشكال والمساحات لاستيعاب مختلف الدرجات والمستويات . أما بخصوص منطقة الخدمات العامة فقد تم وضعها خلف سكن الموظفين وبعيدة عن المناطق السكنية الأخرى والتي تضم منطقة للحرف اليدوية وخدمات الصيانة .

المارينا تاون : وهي المرحلة الأولى من المشروع وتعتبر المركز الرئيسي لتالابي وتتضمن :

- مرسى اليخوت - المارينا.
- الوحدات السكنية والفلل ضمن المراحل (الأولى ، الثانية، الثالثة و الرابعة) تم إنهاؤها وبيع معظمها وتسليمها باستثناء المرحلة الرابعة التي ما تزال تحت الإنشاء و سيتم الانتهاء من أعمال البناء و التسليم خلال العام 2011 .
- فندق المارينا بلازا (تم تشغيله)
- فندق الراديسون ساس (تم تشغيله)
- فندق موفينيك تالابي (تم تشغيله)
- فندق هيلتون تالابي (مرحلة التراخيص)
- نادي الشاطئ (تم تشغيله)
- محلات تجارية ومطاعم (تم إشغالها)
- المراسي (jetty) تم تشغيلها.

منطقة سكن الموظفين والخدمات :

- السكن الوظيفي : ويضم اثني عشر مبنى بسعة 1400 سرير, حيث تم تصنيف هذه المباني لتستوعب مختلف الشرائح الوظيفية العاملة ضمن مشروع تالابي من أفراد وعائلات, كما يتم تقديم خدمات متنوعة لموظفي السكن الوظيفي كخدمات النقل والتسليم والعلاج .
- منطقة الخدمات : وتضم محطات تنقية بطاقة إنتاجية 1300 م³ يوميا ومصبغة مركزية ومشتل وهنجر لصيانة القوارب .

ثالثا : جغرافية المشروع :

إن جغرافية المشروع بشكل عام محددة باتجاه الغرب وبوجود أربعة قمم جبال مرتفعة وشديدة الانحدار بجوانبها و ثلاث أودية عريضة نسبيا وبانحدار بسيط يتراوح عرضها ما بين (500 م) و (100 م) , إن تطوير تلك القمم ليس صعبا ولكن منحصر نسبيا بسبب انحدارها الشديد من الجوانب وعدم سهولة وصول المركبات إليها , ولكن الأودية تعتبر منبسطة نسبيا ويمكن تطويرها مع ضرورة تعديل مسارات الأودية لاستيعاب سيول الأمطار .

رابعا : حجم الاستثمار الرأسمالي :

إن حجم الاستثمار الحالي في المشروع هو 21,500,000 مليون دينار أردني.

خامسا : عدد العاملين في المشروع :

كما ان عدد العاملين (121) عامل وموظف في ادارة شؤون تالابي , أما باقي الموظفين وعددهم (23) فيعملون في الإدارة العامة في عمان، ليصبح عدد العاملين في الشركة (144) عامل وموظف.

مصنفين حسب الفئات مؤهلاتهم وهي كالتالي :

- ماجستير : عدد 3
- بكالوريوس : عدد 81
- دبلوم : عدد 14
- دون التوجيهي (مراسلون ، سائقون ، حراس) : 46

سادسا : الوضع التنافسي للشركة :

نظرا لتمييز شركة الأردن في تطوير المشاريع السياحية و العقارية في العقبة فانها تمكنت من اجتياز الأزمة الاقتصادية العالمية التي ألقت بظلالها على العالم و المنطقة في الآونة الأخيرة ،وقد حافظت الشركة على مصداقيتها مع عملائها في الوقت الذي أضحي القطاع العقاري يواجه مصاعب كثيرة بسبب الأزمة ،و استكملت الشركة مشاريعها النوعية التي عملت على أنشائها حسب الخطة ، و عملت على التركيز على عمليات التشغيل و توفير خدمات الدعم و المساندة حيث أشتملت على النقاط التالية :

أ- تم افتتاح ثلاثة فنادق بسعة (900) غرفة فندقية، كما بدأت الشركة بتقديم خدمات مساندة منظمه لكافة مراحل وأجزاء مشروع تالابي، وضمن أفضل المواصفات العالمية، مما تطلب التركيز على استقطاب الكفاءات اللازمة لإدارة وتشغيل المشاريع التي بدء العمل بها، إضافة إلى نجاح الشركة في تسليم شقق المرحلة الثالثة ضمن مشروع تالابي والانتهاء من الأعمال الإنشائية فيها، وتشغيل محطة التنقية الجديدة، وتأجير خمسة مباني من السكن الوظيفي ،و مباشرة عمل المصبغة المركزية.

ب- ولمواكبة متطلبات السوق والمحافظة على موقع متميز ضمن منظومة المنافسة الاحترافية فقد بدأت الشركة بالتخصيص لإنشاء ملعب للجولف(استثمار يجمع بين الاستثمار السياحي والرياضي) يتناسب مع المجتمعات المستهدفة، بالإضافة إلى بيع و تأجير الشقق و إنشاء وتشغيل الفنادق وتعليم رياضة الجولف. يعتبر هذا المشروع إضافة نوعية للقطاع السياحي الأردني لما سيمنحه من قيمة مضافة للقطاع السياحي .

جدير بالذكر بأن مشروع ملعب الجولف يقدم تجربة استثنائية ودعم حقيقي لقطاع السياحة في الأردن عبر تأسيس نواة جديدة لمشاريع فريدة ورياضة نوعية تحمل قيمة مضافة لقطاع السياحة الرياضية في المملكة في المدى المنظور، مما يعزز أركان المشاريع السياحية القائمة وعلى وجه الخصوص المشاريع السياحية في مدينة العقبة.

كما تعمل شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية على تصميم المشروع بالتعاون مع إحدى كبرى الشركات العالمية وفقا لأرقى المعايير الدولية المعتمدة، التي ستضم مجموعة متكاملة من التجهيزات الاحترافية، وعدد من المشاريع المساندة التي تشكل بمجموعها أسباب نجاح هذا المشروع الضخم والتي ستعكس مدى الالتزام في إرساء تسهيلات تتميز بالرفق وفق أفضل المعايير العالمية والتي تتماشى والنهج الذي تتبعه شركة الأردن في تنفيذ مشروعها الأول في المملكة .

ج- المرحلة الخامسة (الشاطئ الجنوبي) : كما عملت الشركة على وضع تصور شمولي مبدئي (Master plan) لتنمية وتطوير ارض الساحل الجنوبي، حيث من المتوقع أن تضم عدد من الفنادق والفلل والوحدات السكنية وبرك السباحة ومرسى لليخوت ومحلات تجارية وملاعب ومراكز تسلية .

سابعاً : الحماية الحكومية والامتيازات وبراءة الاختراع

تتمتع جميع مشاريع الشركة (عدا عمليات نادي الغوص الملكي) بكافة الإعفاءات التي ينص عليها قانون تشجيع الاستثمار النافذ , كما تتمتع الشركة بكافة الإعفاءات والتسهيلات التي ينص عليها قانون منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة .
لايوجد أي براءة اختراع لدى الشركة حتى تاريخ هذا التقرير .

ثامناً : الانجازات التي حققتها الشركة خلال عام 2010 :

انطلاقاً من غايات الشركة وأهدافها وتحقيقاً لسياساتها الاستثمارية فقد تمكنت الشركة خلال عام 2010 من تحقيق الانجازات التالية :

1. استكمال في عملية انشاء المرحلة الرابعة مباني المارينا تاون و يتوقع الانتهاء من عملية الانشاء خلال العام 2011 .
2. الانتهاء من المرحلة الثالثة (تطوير الفكرة المبدئية) من أعمال المخطط الشمولي لتطوير الساحل الجنوبي، وسوف يتم الانتهاء من اعداد التصاميم النهائية خلال العام 2011 .
3. الانتهاء من التصميم المبدئي لشارع الخدمة المحاذي للطريق الساحلية المار من أمام تالابي . ويتوقع الانتهاء من اعداد التصاميم خلال الربع الأول من عام 2011 .

تاسعاً : الاعتماد على موردين أو عملاء محددين

بناءً على قائمه الموردين والعملاء المعتمدين من قبل الشركة والذين تم لتعامل معهم خلال عام 2010 لا يوجد من ضمن هذه القائمة مورد أو عميل شكل حجم التعامل معه ما نسبته 1% أو أكثر من إجمالي المشتريات و /أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي.

عاشراً : القرارات الصادرة عن الحكومة أو المؤسسات الدولية

خلال عام 2010 لم يصدر قرارات سواء من جهات حكومية محلية او دولية لها اثر مادي على عمل الشرك هاو منتجاتها او قدرتها التنافسية مع التزام الشركة بتطبيق معايير الجوده الدولية.

احد عشر: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

- أ- تأثير الأزمة الاقتصادية العالمية و التي أثرت و بشكل واضح على عملية الطلب على العقار .
- ب- مخاطر انتمائية تتعلق باحتمالية عدم وفاء مدينو الشركة بالتزاماتهم لدى الشركة
- ت- قلة الموارد و بالتالي ارتفاع المصاريف التشغيلية للشركة
- ث- قصور التشريعات النافذة عن وضع ضوابط وأحكام خاصة لإدارة المنتجعات السياحية وتنظيم العلاقة بين الجهات المختلفة فيها

اثني عشر : السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية منذ عام 2000 – 2010 :

السنة	الأرباح **** (الخسائر)	الأرباح الموزعة	نسبة التوزيع	صافي حقوق المساهمين	السعر السوقي للشهم
2000	(438,639)	-	-	2,699,314	-
2001	(801,770)	-	-	7,823,230	-
2002	(904,823)	-	-	10,595,177	1/150
* 2003	(991,625)	-	-	13,508,375	1/250
2004	(194,893)	-	-	13,313,481	1/250
2005	2,424,383	-	-	15,136,692	2/660
**2006	1,798,427	-	-	28,185,120	5/170
2007	3,493,475	-	-	31,678,426	7/000
2008	3,854,889	4,500,000 سهم	%26	35,533,315	6/240
***2009	453,889	2,100,000 دينار	%10	33,837,011	6/650
2010	(678,068)			33,158,943	6/500

* زيادة رأس المال من 11,5 مليون دينار / سهم إلى 14,5 مليون دينار / سهم
 ** زيادة رأس المال من 14,5 مليون دينار / سهم إلى 17 مليون دينار / سهم
 *** تم توزيع أرباح نقدية على المساهمين بقيمة 10% من رأس المال
 **** بعد المخصصات والرسوم , وقبل الاحتياطات

ثلاثة عشر : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

تشير الميزانية الموحدة للشركة إلى أن مجموع موجودات الشركة كما في 31 كانون أول 2010 قد بلغت (67,561,148) دينار أردني مقارنة مع (65,620,789) دينار أردني للعام 2009 أي بزيادته بلغت نسبتها (3 %) .

أما صافي الإيرادات التشغيلية والإيرادات الأخرى لعام 2010 فقد بلغت (8,544,475) دينار أردني مقارنة مع (16,519,320) دينار أردني للعام 2009, أي بنقص بلغ نسبته (48%) .

أما فيما يتعلق بمجموع مصروفات الشركة لعام 2010 والتي تشمل الاستهلاكات للموجودات الثابتة والفوائد والمصاريف البنكية والمصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ومصاريف التسويق (بعد تنزيل ماحمل من مصاريف الدوائر الفنية على المشاريع تحت التنفيذ) وتكلفة الأراضي والشقق المباعة فقد بلغت (9,044,631) دينار أردني مقارنة مع مبلغ (16,011,706) دينار أردني لعام 2009, أي بنقص بلغ نسبته (44%) .

في ضوء ما جاء أعلاه , فإن صافي خسائر الشركة للعام 2010 قد بلغت (678,068) ديناراً مقارنة مع ربح مقداره (453,696) دينار للعام 2009 (قبل الاحتياطات وبعد مخصصات الضرائب والرسوم), وبذلك تكون خسارة السهم (0/032) دينار للعام 2010 مقارنة مع ربح السهم (0/02) دينار للعام 2009.

31 كانون الأول

2010 دينار	2009 دينار	
4	3	النسبة الحالية
32%	30.5%	نسبة الديون/مجموع الأصول
103.7%	93.9%	نسبة الالتزامات/ حقوق المساهمين
39%	16%	هامش الربح الاجمالي
(1)%	0.7%	العائد على الموجودات
(2.04)%	1.3%	العائد على حقوق المساهمين

اربعة عشر: التطلعات المستقبلية للشركة لعام 2011

استكمالاً لما عكفت شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية على أنجازة من مشاريع تعتبر الأولى على مستوى المملكة منذ أن بدأت أعمالها عام 2000، ضمن رؤية واضحة المعالم مفادها تأسيس نموذج متميز وفريد للمشاريع الاستثمارية، أشتمل على عدد من الفنادق ذات التصنيفات المختلفة وعدد من المشاريع التي تعتبر عصب الحياة في تالابي كالمارينا تاون ومشاريع الخدمات المساندة، تسعى الشركة حالياً وبعد الانتهاء من المراحل التحضيرية لإقامة مشروع ملعب الجولف الذي سيعتبر النواة الحقيقية للقرية السياحية تالابي، ومن المتوقع أن يضم المشروع ما يلي :

1. **الملعب :** وفق تصميم مبتكر وفريد يتسع لثمانية عشر حفرة، يتوافق والمعايير الدولية اللازمة للحصول على الاعتمادية المطلوبة لضمان إمكانية استضافة مسابقات دولية على أرض المشروع.
2. **النادي الريفي :** حيث سيضم عدد من المطاعم والنوادي الصحية وقاعة للاجتماعات ومراكز ترفيهية. و من المتوقع أن يكون ملتقى رئيسي لمدينة العقبة ككل .
3. **أكاديمية "مركز" لتعليم رياضة الجولف :** تشتمل على نموذج من ملعب الجولف يحتوي على 3 حفر رئيسية لأغراض تعليم هذه الرياضة .
4. **محطة لتحلية مياه البحر :** سيتم إنشاء محطة لتحلية مياه البحر وفق أفضل المعايير التي تتناسب مع المواصفات العالمية، لضمان عدم انقطاع المياه عن مشروع ملعب الجولف التي تعتبر عصب الحياة لهذا المشروع، وذلك بطاقة إنتاجية تبلغ حوالي (8000) م³ يوميا.

كما تتضمن التطلعات المستقبلية للشركة خلال العام 2011 مايلي :

1. استكمال تنفيذ مباني المرحلة الرابعة والتي ستضم (45) وحدة سكنية .
2. الانتهاء من أعمال تشطيبات المرحلة الرابعة و العمل على نقل الملكية للشقق المباعة.
3. عمل المخططات النهائية للمخطط شمولي (Master Plan) لأرض الساحل الجنوبي (المرحلة الخامسة).
4. اجتذاب مستثمرين أردنيين وعرب وأجانب للاستثمار في أرض المشروع وإقامة المشاريع عليها
5. توسعة نادي الشاطئ .

خمسـه عشر : وصف الشركات التابعة :

شركة خليج العقبة للأعمال الإنشائية :

تم إيقاف أعمال شركة خليج العقبة للأعمال الإنشائية (وهي شركة مسجلة في سجل الشركات ذات مسؤولية محدودة تحت الرقم 8102 بتاريخ 2003/8/31 برأس مال 200,000 دينار أردني مملوكة بالكامل من قبل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية) بموجب قرار مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية في قراره رقم (2008/19) خلال جلسته رقم (2009/6) المنعقدة بتاريخ 2008/12/23 .

كما قرر المجلس نقل ملكية جميع الموجودات الثابتة التي تملكها شركة خليج العقبة بالقيمة الدفترية الى شركة الاردن إضافة الى نقل ملكية موجودات المستودعات، وذلك تسديداً لجزء من الدين المستحق لشركة الاردن على شركة خليج العقبة .

شركة خليج العقبة للصيانة والخدمات :

تم تسجيل الشركة بتاريخ 2010/2/15 تحت رقم 20934 براس مال 5000 دينار ارني وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية والغاية منها :

- الاستيراد والتصدير
- تجاره عامه
- وكالات تجاريه
- جمع وأزاله ونقل النفايات
- خدمات الصيانة العامة

سنة عشر :

١ - أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

السيد زياد رؤوف سعد ابوجابر	رئيس المجلس
1966 / 8 / 29	تاريخ الميلاد
بكالوريوس تجارة واقتصاد - الولايات المتحدة	الشهادة العلمية
رئيس مجلس ادارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية	الخبرات العملية
عضو مجلس ادارة شركة الاستثمارات العامة المساهمة	
عضو مجلس ادارة البنك الاستثماري	
عضو مجلس ادارة شركة مصانع الورق والكرتون	
رئيس هيئة مديري شركة ابوجابر للاستثمار	

السيد ياسين خليل التلهوني 1973 بكالوريوس اقتصاد دولي - الولايات المتحدة 1999- الان الرئيس التنفيذي لشركة زارا للاستثمار القابضة المحدودة عضو مجلس ادارة شركة زارا للاستثمار القابضة نائب مجلس إدارة شركة الفنادق والسياحة الأردنية عضو مجلس ادارة بنك القاهرة عمان عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية عضو مجلس إدارة شركة الكهرباء الأردنية نائب رئيس مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية السيد صالح محمد عبد الباقي الرفاعي 1949/1/1 بكالوريوس في العلوم الاقتصادية 1994-2009 مدير عام شركة زارة للاستثمار القابضة 2009- الان مدير عام الشركة السعودية الاردنية للفنادق عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية	نائب الرئيس تاريخ الميلاد الشهادة العلمية الخبرات العملية
مروان رؤوف سعد ابوجابر 1967/10/1 بكالوريوس اقتصاد - الولايات المتحدة مدير عام شركة الاستثمارات العامة عضو مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية	عضو تاريخ الميلاد الشهادة العلمية الخبرات العملية
الأستاذ رامي محمد سليمان الحديدي 1964/11/11 بكالوريوس محاماة /الأردن صاحب مؤسسة حديدي ومشاركوه (محامون ومستشارون قانونيون)	عضو تاريخ الميلاد الشهادة العلمية الخبرات العملية
السيد عمرو شتا 1967 دبلوم عالي - تقييم المشاريع وإدارة الاستثمار - جامعة هارفارد ماجستير إدارة - الجامعة الأمريكية - القاهرة بكالوريوس اقتصاد - الجامعة الأمريكية نائب الرئيس التنفيذي رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي المشارك مجموعة اوراسكوم عضو في مجالس عدد من الشركات في مجموعة اوراسكوم للتنمية	عضو تاريخ الميلاد الشهادة العلمية الخبرات العملية
باسل موسى زكي الايوبي 1960/4/1 بكالوريوس هندسة صناعية رئيس مجلس إدارة شركة مصنع الايوبي	عضو تاريخ الميلاد الشهادة العلمية الخبرات العملية

السيد عصام الخطيب	عضو
1965/4/28	تاريخ الميلاد
ماجستير تمويل	الشهادة العلمية
مدير الخزينة والقروض في الوحدة الاستثمارية - المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	الخبرات العملية

السيد عماد الصفدي	عضو
1961/1/1	تاريخ الميلاد
بكالوريوس هندسة مدنية - الولايات المتحدة الأمريكية 1985	الشهادة العلمية
مدير عام مؤسسة الحق - نيسان 2009	الخبرات العملية
مدير مشروع - مؤسسة الحق	

السيد منجد منير رضا سخنيان	عضو
1947/12/5	تاريخ الميلاد
بكالوريوس ميكروبيولوجي - الولايات المتحدة 1970	الشهادة العلمية
نائب رئيس مجلس إدارة و احد المالكين الثلاثة لمجموعة منير سخنيان	الخبرات العملية
عضو مجلس ادارة شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري - الاردن	

السيد حبيب شكيب فهد غاوي	عضو
1958/6/29	تاريخ الميلاد
بكالوريوس هندسة كهربائية	الشهادة العلمية
عضو مجلس إدارة - شركة اديكو - الاردن	الخبرات العملية
عضو مجلس ادارة شركة عقاركو	
عضو مجلس إدارة شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية	

ب - اسماء اشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم :

السيد زياد ابوجابر	المدير العام
1966/8/29	تاريخ الميلاد
بكالوريوس تجارة واقتصاد - الولايات المتحدة	الشهادة العلمية
رئيس مجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية	الخبرات العملية
عضو مجلس ادارة شركة الاستثمارات العامة المساهمة	
عضو مجلس ادارة البنك الاستثماري	
عضو مجلس ادارة شركة مصانع الورق والكرتون	
رئيس هيئة مديري شركة ابوجابر للاستثمار	

السيد مهند جريس الشعيبي

المدير المالي
(من 2010/8/30-2010/1/6)
تاريخ الميلاد
الشهادة العلمية
الخبرات العملية

1979/1/7
بكالوريوس محاسبة من جامعة اليرموك 2001
2008/5-2005/4 مدير حسابات في شركة امنية للهواتف المتنقلة
2009/12-2008/6 مدير مالي في مجموعة ابوجابر للاستثمار
2010/8-2010/1 مدير مالي في شركة الاردن لتطوير المشاريع
السياحية

الانسة وجدان خنفر

المدير المالي
(من 2010/6/1- الان)
تاريخ الميلاد
الشهادة العلمية
الخبرات العملية

1972/6/10
بكالوريوس محاسبة من جامعة اليرموك/1993
2009/8-2007/6 مدير العمليات في شركة عرب انفس
2010/5 - 2009/9 مدير مالي في الشركة الاردنية للبت
التفزيوني
2010/6-الان مدير مالي في شركة الاردن لتطوير المشاريع
السياحية

المهندس ماهر احمد عبدالكريم الطراونة

نائب المدير العام للشؤون الفنية
تاريخ الميلاد
الشهادة العلمية
الخبرات العملية

1963/1/3
بكالوريوس هندسة مدنية 1988 جامعة العلوم والتكنولوجيا -1988
مدير عام عمليات تالابي
أمانة عمان الكبرى - رئيس قسم الإشارات الضوئية والاتصالات

سبعة عشر : اسماء كبار مساهمي الشركة وعدد أسهمهم كما في 2010/12/31 مقارنا مع السنة السابقة :

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم كما في 31 كانون الأول 2010	النسبة %	عدد الأسهم كما في 31 كانون الأول 2009	النسبة %
1 شركة ابو جابر اخوان	الأردنية	4,943,186	22,99	4,905,218	22,8
2 شركة البحر الأحمر للفنادق	الأردنية	3,361,948	15,64	3,361,948	15,64
3 المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	الأردنية	2,750,159	12,79	2,750,159	12,79
4 مؤسسة الحق التجارية	الأردنية	1,075,000	5	1,075,000	5
5 شركة العالم الجديد للتطوير العقاري	الأردنية	2,150,000	10	2,150,000	10
6 شركة اوراسكوم العالمية للتطوير القابضة	البريطانية	3,341,960	15,54	3,341,960	15,54

ثمانية عشر : الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة :

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم			
		2010	النسبة %	2009	النسبة %
شركة ابو جابر اخوان	أردنية	4,943,186	22,99	4,905,218	22,8
اوراسكوم للمشروعات والتنمية السياحية	مصرية	20,000		20,000	
شركة البحر الأحمر للفنادق	أردنية	3,361,948	15,64	3,361,948	15,64
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	أردنية	2,750,159	12,79	2,750,159	12,79
مؤسسة الحق التجارية	أردنية	1,075,000	5	1,075,000	5
السيد حبيب غاوي	أردنية	209,480	0,97	209,480	0,97
الشركة المتحدة لصناعة الأدوية	أردنية	716,011	3,33	716,011	3,33

تسعة عشر : الأسهم المملوكة من قبل موظفي الإدارة العليا في الشركة

لا يوجد اسهم مملوكة من قبل موظفي الادارة العليا في الشركة .

عشرون : الشركات المسيطر عليها من قبل عضو مجلس ادارة :

لا يوجد هناك شركات مسيطر عليها من قبل احد اعضاء مجلس ادارة الشركة .

واحد وعشرون : عدد الأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الادارة :

الاسم	عدد الاسهم المملوكة
1 رؤوف سعد فرحان ابو جابر	176,809
2 مارلين نقولا جورج بيت	59,668
3 اديب حبيب شكيب غاوي	23,920
4 هنا حبيب شكيب غاوي	23,920
المجموع	284,317

اثنان وعشرون :

ا - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

اسم العضو	بدل التنقلات السنوية *	المكافآت السنوية **	إجمالي المزايا السنوية
السيد زياد ابوجابر	1,260	5,000	6,260
السيد صالح الرفاعي	1,260	5,000	6,260
السيد مروان ابوجابر	1,260	5,000	6,260
السيد كميل سعد الدين	210	714	924
الدكتورة مريم باخوم	210	714	924
السيد رامي الحديدي	1,260	4,286	5,546
السيد منجد السختيان	420	1,429	1,849
السيد عصام الخطيب	1,260	5,000	6,260
السيد ياسين التلهوني	840	3,571	4,411
السيد عماد الصفدي	1,050	4,286	5,336
السيد باسل الايوبي	1,260	5,000	6,260
السيد عمرو شتا	848	2,857	3,705
السيد حبيب غاوي	1,050	4,286	5,336
	12,188	47,143	59,331

* تم دفعها خلال العام 2010 (عن اجتماعات المجلس لعام 2010)

** تم دفعها خلال العام 2010 (عن نتائج عام 2009/ وبنسبة حضور جلسات عام 2009)

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	المكافآت السنوية *	إجمالي المزايا السنوية	مزايا عينية
م. ماهر الطراونة	نائب المدير العام	65,387	-	65,387	سيارة
السيد مهند جريس الشعيبي	للمشؤون الفنية المدير المالي	18,000	-	18,000	-
الانسه وجدان خنفر	المدير المالي	14,000	-	14,000	-

ثلاثة وعشرون : أتعاب مدققي الحسابات لعام 2010 :

بلغت أتعاب مدققي الحسابات لعام 2010 مبلغ 14,000 دينار أردني للشركة المالكة ومبلغ 6,000 للشركة التابعة .

اربعة وعشرون : التبرعات المدفوعة من الشركة :

بلغت التبرعات من الشركة لعام 2010 ما مجموعه (6000) دينار أردني وذلك كما يلي :

اسم الجهة المتبرع لها	المبلغ
كنيسة ماريوحنا للروم الكاثوليك	1000
المدرسة المعمدانية	4000
نادي موظفي دائرة الاراضي والمساحة	1000
المجموع	6000

خمس وعشرون : العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم :

جددت الشركة خلال العام 2010 عقد صيانة برامج الحاسوب الموقع مع شركة عبر الأردن لتطوير تكنولوجيا المعلومات وهي إحدى الشركات التابعة لشركة أبو جابر إخوان .
كما جددت العقد الموقع مع الشركة المتحدة للتأمين , وهي شركة احد اعضاء المجلس مساهم بها .

سنة وعشرون :

أ - مساهمة الشركة في المجتمع المحلي :

ان قيام الشركة بتنفيذ مشروعها الأول (تالابي) على خليج العقبة سيساهم في تطوير المجتمع المحلي باعتبار ان إقامة مشروع سياحي متكامل على قطعة ارض مساحتها 2671 دونما على الشاطئ الجنوبي لخليج العقبة , بمكوناته المختلفة من شقق سكنية ومحلات تجارية وفنادق متعددة ومطاعم وسكن للموظفين ومرسى لليخوت ومرافق أخرى كالنوادي والصالات الرياضية والمراكز الرياضية والمراكز الثقافية والمتاحف وغيرها كالحدائق والمدارس والملاعب ومراكز التسويق تشكل جميعها في النهاية قرية سياحية متكاملة ذات سمة جمالية , ستترك أثرا واضحا على خدمة البيئة والمجتمع المحلي وتحقق فرص عمل للمواطنين الأردنيين .

ب- مساهمة الشركة في خدمة البيئة:

- الشركة ملتزمة بمراقبة مياه الشواطئ ومرسى اليخوت من خلال الفحوصات الدورية عن طريق مختبرات مستقلة معتمدة .
- وتقوم الشركة بجمع النفايات والتخلص منها بالطريقة الصائبة .
- تنقية المياه العادمة للمنتجج واعادة استخدامها لأغراض الري .
- إن الشركة ملتزمة بالمحافظة على جميع الامور البيئية كونها جزء من التترزه البحري .

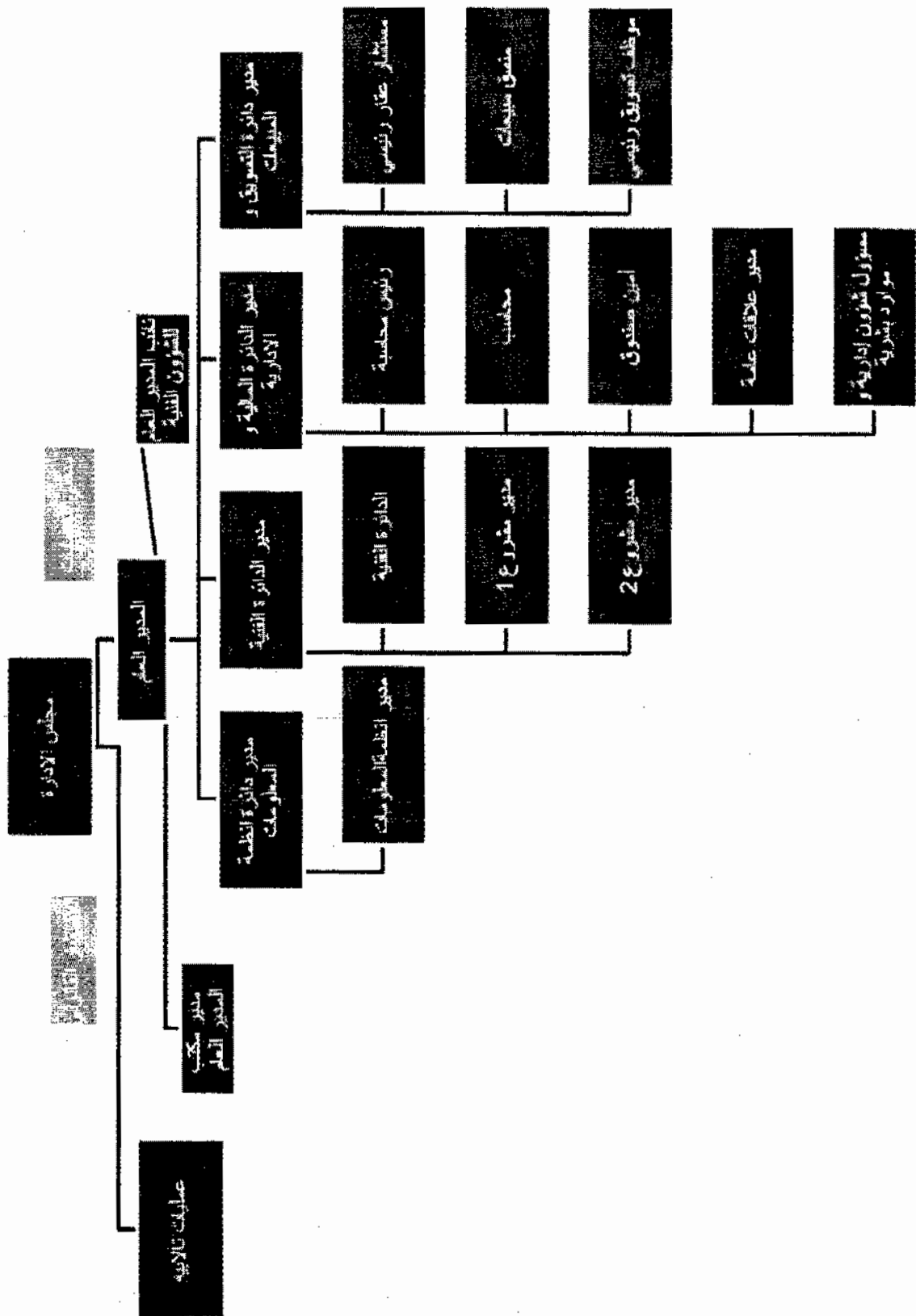
سبعة وعشرون : توصيات مجلس الإدارة للهيئة العامة العادية :

1. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادية التاسع وإقراره .
2. سماع ومناقشة تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية 2010 والمصادقة عليه .
3. سماع تقرير مدققي الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31/12/2010 .
4. مناقشة ميزانية الشركة وحساباتها الختامية الموحدة كما في 31/12/2010 والمصادقة عليها .
5. إبراء ذمة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة في حدود القانون .
5. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية 2011 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد بدل أتعابهم
6. أي أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها وتدخل في نطاق أعمال الاجتماع العادي للهيئة العامة بموافقة عدد من المساهمين يمثلون ما لا يقل عن 10% من الأسهم الممثلة في الاجتماع.

فصل خاص لبنود دليل قواعد حوكمة الشركات المدرجة في سوق عمان

تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع القواعد والقواعد العامة والواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات المساهمة المدرجة في بورصة عمان والصادرة من هيئة الأوراق المالية ، كما تقوم الشركة بالالتزام بتطبيق جميع البنود الإرشادية والواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات.

وختاماً فإن مجلس الإدارة إذ يقدم لكم جزيل الشكر على دعمكم ومساندتكم لأهداف الشركة ويرجو لهذه الشركة كل تقدم وازدهار في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه .



شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية
في 31 كانون الأول 2010
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
31 كانون الأول 2010

جدول المحتويات

تقرير مدقق الحسابات المستقل

قائمة

- أ قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدين
- ب قائمة المركز المالي الموحد
- ج قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
- د قائمة التدفقات النقدية الموحدة

صفحة

- 58-32 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

ع م/30840

الى السادة مساهمي
شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - الأردن

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2010 وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل الموحدين والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات إيضاحية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الادارة مناسبة لتمكنها من اعداد القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا ، قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر ، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتقد ان بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي الموحد لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية كما في 31 كانون الأول 2010 وأداءها المالي الموحد وتنفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا نلفت الانتباه الى ما يلي :

- 1 - كما يرد في الايضاح (13) حول القوائم المالية الموحدة ، قامت الشركة بتسوية ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى العام 2005. كما قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام 2006 و 2007 و 2008 ودفع الضرائب المعلنة وتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مما ترتب عنها مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة بمبلغ 177.911 ولكن لم تقم الدائرة بإصدار قرار نهائي حولها بعد ، أما عن العام 2009 فقامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ودفع الضرائب المعلنة ولكن لم يتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بعد . هذا وباعتقاد الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن مخصص الضرائب المسجل في القوائم المالية الموحدة كاف لمواجهة المطلوبات الضريبية المحتملة .
- 2 - كما يرد في الايضاح (21 ج) حول القوائم المالية الموحدة ، تخضع كامل اراضي الشركة الى قيد بعدم التصرف الى ان يتم الانتهاء من انشاء كامل مراحل مشروع مدينة تالابيه السياحية على هذه الأراضي او بيعها لأطراف أخرى بغرض إنشاء فنادق او مشاريع سياحية أو خدمية عليها .
- 3 - كما يرد في الايضاح (25) حول القوائم المالية الموحدة ، تعاني الشركة من عجز في السيولة السريعة كما في 31 كانون الأول 2010 ، كما تكبدت الشركة خسارة صافية مقدارها 678.068 دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010 ، وبناء عليه قامت الشركة خلال العام 2010 بإعادة هيكلة القروض البنكية بحيث تم تأجيل تواريخ سداد أقساط القروض لتبدأ خلال العام 2012 . إن هذه الأمور تثير حالة من الشك حول مقدرة الشركة في الإستمرار . ان خطة الادارة لمعالجة هذه الامور موضحة ترد في الايضاح أعلاه .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة اصولية ، وهي متفقة مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ومع القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة ، ونوصي الهيئة العامة للمساهمين المصادقة على هذه القوائم المالية الموحدة .

عمان - الأردن

سابا وشركاهم

21 آذار 2011

(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد

2009	2010	إيضاح	
دينار	دينار		
16,519,320	8,544,475	5	الإيرادات
(12,042,028)	(5,237,842)	6	تكلفة الإيرادات
4,477,292	3,306,633		إجمالي الربح
(817,756)	(548,036)	7	مصاريف إدارية وعمومية
(1,699,658)	(1,543,388)		نفقات موظفين
(1,202,158)	(1,300,942)		إستهلاك ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية
(50,000)	(35,000)		التدني في الذمم المدينة
(199,771)	(402,364)	8	تكاليف الإقتراض
(335)	22,940	9	إيرادات ومصاريف أخرى - صافي
507,614	(500,157)		(الخسارة) / الربح للسنة قبل الضريبة - قائمة (هـ)
(53,918)	(177,911)	13	ينزل : مصروف ضريبة الدخل
453,696	(678,068)		(الخسارة) / الربح للسنة - قائمة (ج)
			<u>الدخل الشامل الموحد</u>
453,696	(678,068)		(الخسارة) / الربح للسنة
453,696	(678,068)		(الخسارة) الشاملة / الدخل الشامل للسنة

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) الى (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها .

قائمة (ب)

شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة المركز المالي الموحد

31 كانون الأول			2009		2010		إيضاح	الموجسودات
			دينار	دينار	دينار	دينار		
			13,799,983	13,236,786	11			الموجودات غير المتداولة :
			6,505,683	6,437,720	12			إستثمارات عقارية
			20,305,666	19,674,506				ممتلكات ومعدات
								مجموع الموجودات غير المتداولة
			1,603,341	1,373,135	14			الموجودات المتداولة :
			29,454,136	27,166,102	15			موجودات متداولة أخرى
			12,294,968	17,545,601	16			مشاريع معدة للبيع
			509,987	558,993				مشاريع قيد الإنشاء
			1,376,676	1,052,932	17			مخزون مواد إنشائية وغيرها
			76,015	189,879				نعم مدينة
			45,315,123	47,886,642				نقد وأرصدة لدى البنوك
			65,620,789	67,561,148				مجموع الموجودات المتداولة
								مجموع الموجودات
								<u>حقوق الملكية والمطلوبات</u>
			21,500,000	21,500,000	18			رأس المال والإحتياطيات :
			8,750,000	8,750,000				رأس المال المدفوع
			1,421,613	1,421,613	18			علاوة الإصدار
			1,527,192	1,527,192	18			الإحتياطي الإجباري
			638,206	(39,862)				الإحتياطي الإختياري
			33,837,011	33,158,943				(الخسارة المتراكمة) / الأرباح المدورة
								مجموع حقوق الملكية
								المطلوبات غير المتداولة :
			16,333,333	21,160,151	19			قروض طويلة الأجل
			150,000	219,353				أوراق دفع
			16,483,333	21,379,504				مجموع المطلوبات غير المتداولة
								المطلوبات متداولة :
			3,666,667	-	19			قروض قصيرة الأجل
			538,278	476,340				بنوك دائنة
			5,913,418	8,250,739	20			إيرادات مؤجلة
			56,073	164,984	13			المطلوبات الحالية لضريبة الدخل
			5,126,009	4,130,638				نعم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى
			15,300,445	13,022,701				مجموع المطلوبات المتداولة
			31,783,778	34,402,205				مجموع المطلوبات
			65,620,789	67,561,148				مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) الى (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها .

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغييرات في حقوق الملكية الموحدة

	رأس المال المدفوع	الإصدار	علاوة	الإحتياطيات	مخالفات	(الخسارة) المتراكمة	المجموع
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010							
الرصيد بداية السنة	21,500,000	8,750,000	-	1,421,613	1,527,192	638,206	33,837,011
(الخسارة) الشاملة للسنة - قائمة (أ)	-	-	-	-	-	(678,068)	(678,068)
الرصيد نهاية السنة	21,500,000	8,750,000	-	1,421,613	1,527,192	(39,862)	33,158,943
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009							
الرصيد بداية السنة	21,500,000	8,750,000	-	1,313,778	1,527,192	2,442,345	35,533,315
الدخل الشامل للسنة - قائمة (أ)	-	-	-	-	-	453,696	453,696
توزيعات الأرباح	-	-	-	-	-	(2,150,000)	(2,150,000)
المحول إلى الإحتياطيات	-	-	-	107,835	-	(107,835)	-
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2009	21,500,000	8,750,000	-	1,421,613	1,527,192	638,206	33,837,011

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها.

قائمة (د)

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التدفقات النقدية الموحدة

2009	2010	
دينار	دينار	
507,614	(500,157)	(الخسارة) / الربح للسنة قبل الضريبة - قائمة (أ) التعديلات :
1,202,158	1,300,942	إستهلاك ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية
50,000	35,000	مخصص التدني في قيمة الذمم المدينة
199,771	402,364	تكاليف الإقتراض المقيمة في قائمة الدخل الموحد
(49,274)	-	(أرباح) إستبعاد ممتلكات ومعدات
1,910,269	1,238,149	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
3,071,733	(1,348,514)	(الزيادة) النقص في مشاريع معدة للبيع وقيد الإنشاء
133,152	(49,006)	(الزيادة) النقص في المخزون
764,942	358,744	النقص في الذمم المدينة
(18,329)	230,206	النقص (الزيادة) في موجودات متداولة أخرى
2,063,066	(995,371)	(النقص) (الزيادة) في الذمم الدائنة
(8,692,699)	2,337,321	الزيادة (النقص) في الإيرادات المؤجلة
(767,866)	1,771,529	صافي التدفقات النقدية من (الاستخدامات في) عمليات التشغيل
(173,983)	(69,000)	قبل ضريبة الدخل وتكاليف الإقتراض المدفوعة
(1,752,956)	(2,045,170)	ضريبة الدخل المدفوعة
(2,694,805)	(342,641)	تكاليف الإقتراض المدفوعة
(781,388)	(711,061)	صافي (الاستخدامات) النقدية في عمليات التشغيل
170,209	-	التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار :
(611,179)	(711,061)	(شراء) ممتلكات ومعدات
4,100,658	1,160,151	المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
-	69,353	صافي (الاستخدامات) النقدية في عمليات الإستثمار
538,278	(61,938)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل :
(2,150,000)	-	الزيادة في القروض
2,488,936	1,167,566	الزيادة في أوراق دفع
(817,048)	113,864	(النقص) الزيادة في بنوك دائنة
893,063	76,015	توزيعات أرباح
76,015	189,879	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		صافي الزيادة (النقص) في النقد
		نقد وأرصدة لدى البنوك - بداية السنة
		نقد وأرصدة لدى البنوك - نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها .

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1 - معلومات عامة

أ - تأسست شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية وفقاً لقانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 خلال عام 2000 ، وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (339) بتاريخ 15 حزيران 2000 وكما سجلت الشركة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة كمؤسسة مسجلة ومرخص لها بممارسة النشاط الخدمي ، وذلك تحت رقم 1101021601 بتاريخ 16 شباط 2001 ، وبرأسمال مقداره 7 ملايين دينار موزع على 7 ملايين سهم بقيمة اسمية مقدارها دينار للسهم الواحد ، وتم زيادة رأس مال الشركة على مراحل ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 21.5 مليون دينار .

تمارس الشركة كافة نشاطاتها التجارية في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة باستثناء بعض الأنشطة الإدارية التي تقوم بها في العاصمة عمان .

ب - إن أهم غايات الشركة ما يلي :

- إنشاء وبناء وشراء وبيع واستئجار وتأجير وإدارة وتجهيز الفنادق السياحية بكافة تصنيفاتها ومرافقها المختلفة والمعارض التجارية .
- إنشاء وبيع والمشاركة وإدارة المؤسسات والمشاريع والفنادق السياحية والقرى السياحية والفلل والشاليهات والشقق وغيرها .
- إنشاء وتأسيس والمشاركة وإدارة وكالات ومكاتب السياحة والسفر ، وتقديم الخدمات المتعلقة بها والقيام ببيع الأعمال الحرفية واليدوية والتقليدية بكافة أشكالها .

2 - أهم السياسات المحاسبية

أ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

- تم إعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .
- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .
- تم إظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة .
- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم إتباعها في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2009 .

ب - أساس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة المرفقة على القوائم المالية للشركة والشركات المسيطر عليها (الشركات التابعة) . تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم بالسياسات المالية والتشغيلية بمنشأة أخرى من أجل الاستفادة من أنشطتها .

يتم إستبعاد جميع المعاملات ، والأرصدة ، والأرباح والخسائر بالكامل بين الشركة والشركة التابعة لها عند إعداد القوائم المالية الموحدة .

هذا وتشمل القوائم المالية الموحدة المرفقة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية :

اسم الشركة	نسبة الملكية %	طبيعة النشاط	بلد التأسيس ومكان العمل
خليج العقبة للأعمال الانشائية	100	مقاولات وأعمال إنشائية	الأردن - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة
خليج العقبة للصيانة والخدمات	100	مقاولات وأعمال إنشائية	الأردن - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة

* لم تقم أي من شركة خليج العقبة للأعمال الانشائية أو خليج العقبة للصيانة والخدمات بأية أنشطة تجارية خلال العام 2010 .

ج - تحقق الإيرادات

1 - إيراد مبيعات الأراضي والشقق

يتم إحتساب إيراد مبيعات الأراضي والشقق بالقيمة العادلة للبدل المستلم عند توفر جميع الشروط التالية :

- أ- تحويل الشركة لجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بإمتلاك الأراضي والشقق إلى المشتري؛ و
- ب- عدم إحتفاظ الشركة بعلاقتها الإدارية المستمرة والمتعلقة عادة بملكية الأراضي والشقق ، أو سيطرتها الفعلية على هذه الأراضي والشقق المباعة ؛ و
- ج- من الممكن إحتساب الإيراد بشكل يعتمد عليه ؛ و
- د- من المحتمل ان تتدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالعملية إلى الشركة ؛ و
- هـ- من الممكن قياس التكاليف المتكبدة او التي سيتم تكبدها بشكل يعتمد عليه.

2 - إيرادات الخدمات

تقيد إيرادات الخدمات ، والتي تتكون بشكل رئيسي من أنشطة تشغيل مشروع تالابيه ، عند تقديم الخدمة إلى العملاء وبالرجوع إلى إتفاقيات العقود أو قوائم الأسعار المعلنة .

3 - إيراد الفوائد

يتحقق إيراد الفوائد وفقا لأساس الإستحقاق وعلى أساس زمني بالرجوع الى رصيد المبلغ القائم ومعدل الفائدة الفعال الساري .

د - مصاريف دائرة المبيعات

يتم تأجيل المصاريف المباشرة لدائرة المبيعات وعمولات بيع الشقق المباعة (والتي تعتقد ادارة الشركة إمكانية استردادها من الايراد الذي سيتحقق من عمليات البيع) ويتم اطفاء هذه المصاريف عند تحقق الايراد من الوحدات المباعة عند إستيفاء كامل الشروط المذكورة في الإيضاح (2ج - 1) أعلاه .

وفي حال الغاء أي من عقود البيع الموقعة ، فإنه يتم تحميل السنة المالية بمصاريف دائرة المبيعات المتعلقة بتلك العقود في نفس السنة .

أما باقي مصاريف المبيعات فيتم قيدها في قائمة الدخل الموحد في العام الذي تنكبد فيه .

هـ - عقود الايجار

تصنف عقود الايجار كإيجارات تمويلية عندما تنص شروط الايجار على تحويل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالتملك للمستأجر بشكل جوهري . أما جميع عقود الايجار الأخرى فتصنف كإيجارات تشغيلية كما يلي :

1 - الشركة كمؤجر

يتم قيد دخل الايجارات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى عمر الايجار، كما تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في مناقشة وترتيب العقد التشغيلي الى القيمة الدفترية للموجودات المستأجرة وتطفاً وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة الايجار.

2 - الشركة كمستأجر

تقيد دفعات الايجار التشغيلية كمصروف وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى عمر الايجار.

و - الضرائب

1 - الضريبة الحالية

تحتسب ضريبة الدخل المستحقة للفترة الحالية بناء على ربح السنة الخاضع للضريبة. يختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح المعلن في قائمة الدخل الموحد حيث ان الأول لا يشمل إيرادات او مصاريف خاضعة للضريبة أو قابلة للتزليل خلال سنوات لاحقة (فروقات مؤقتة) أولاً تشمل البنود غير الخاضعة للضريبة أو القابلة للتزليل (فروقات دائمة) . ويتم احتساب ضريبة الدخل المستحقة للفترة الحالية باستخدام معدلات الضريبة السارية بتاريخ القوائم المالية الموحدة .

2 - الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة على الفروقات بين المبالغ الدفترية للموجودات والمطلوبات في القوائم المالية الموحدة والأسس الضريبة المتعلقة بها والمستخدم في احتساب الربح الخاضع للضريبة . هذا ويتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الإنترام في الميزانية العامة . ويتم الاعتراف بمطلوبات الضرائب المؤجلة بشكل عام فيما يتعلق بجميع الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة ويتم الاعتراف بالموجودات الضريبة بشكل عام لجميع الفروقات القابلة للتزليل ضريبياً للمدى المحتمل من خلاله توفير أرباح خاضعة للضريبة بحيث يمكن الاستفادة من الفروقات المؤقتة القابلة للتزليل.

يتم مراجعة رصيد الضرائب المؤجلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتخفض حال توقع عدم حصول منفعة منها بشكل كلي أو جزئي .

3 - الضريبة الحالية والمؤجلة للسنة

يتم الاعتراف بالضرائب الحالية والمؤجلة كمصروف أو دخل في قائمة الدخل الموحد .

ز - تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء ، أو إنشاء ، أو إنتاج الموجودات المؤهلة ، وهي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة زمنية جوهرية لتكون جاهزة للبيع أو الاستخدام بالشكل المقصود ، إلى تكلفة هذه الموجودات لحين جاهزيتها للبيع أو الاستخدام .
تقيد تكاليف الإقتراض الأخرى في قائمة الدخل الموحد عند تكبدها .

ح - العملات الأجنبية

عند اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة، يتم اثبات المعاملات بالعملات الأجنبية (خلاف العملة الوظيفية للشركة) بناء على اسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. ويتم اعادة ترجمة البنود النقدية بالعملات الأجنبية وفقا للاسعار السائدة بتاريخ القوائم المالية الموحدة. ويعاد ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المبينة وفقا للقيمة العادلة حسب السعر السائد بتاريخ تحديد القيمة العادلة ، وتقيد فروقات العملة في قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة.

ط - الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحا منها الاستهلاكات المتراكمة وأية خسائر متراكمة ناتجة عن التذني في القيمة . تشمل التكلفة على جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء أو الإنشاء أو الإنتاج .

تشمل مشاريع تحت الإنشاء قيمة الاعمال المنجزة ومصاريف الدوائر المتعلقة بها كذلك يتم تحميلها بالتكاليف المباشرة والتي تخص المشاريع تحت التنفيذ والتي يتم تأجيلها لحين اكتمال المشروع .

تقيد الاستهلاكات باستخدام طريقة القسط الثابت من اجل تخفيض تكلفة ممتلكات ومعدات على مدار اعمارها الانتاجية في قائمة الدخل الموحد باستثناء الممتلكات قيد الإنشاء إلا إذا كانت ضمن تكلفة موجودات أخرى وذلك على النحو التالي :

نسبة الإستهلاك
السوية %

4

15-10

15

15

20

15-10

مباني

أثاث ومفروشات

سيارات وأليات

أجهزة ومعدات

أجهزة حاسب آلي

أخرى

تظهر الموجودات قيد الإنشاء بالتكلفة مطروحاً منها أية خسائر ناتجة عن التذني في القيمة. يبدأ إستهلاك هذه الموجودات، وبنفس الطريقة لبنود ممتلكات ومعدات من الصنف ذاته ، عندما تصبح جاهزة للإستعمال المقصود.

يتم شطب بند من ممتلكات ومعدات عند استبعاده أو عندما لا تكون هناك منافع اقتصادية متوقعة من إستخدامه أو من استبعاده.

تقيد أرباح أو خسائر شطب ممتلكات ومعدات (محتسب كالفرق بين صافي القيمة التحصيلية من الاستبعاد وصافي قيمته الدفترية) في قائمة الدخل الموحد ضمن بند "إيرادات ومصاريف أخرى" في السنة التي يتم بها شطب هذه الموجودات.

يتم مراجعة كل من الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات وقيمتها المتبقية وطريقة الإستهلاك كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة ، وتحتسب نتيجة التغيرات على أساس مستقبلي .

ي - المخزون

يظهر المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية أيهما أقل بينما يتم تحديد كلفة المخزون في نهاية السنة وفقاً لطريقة المتوسط المرجح .

ك - الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية ، وهي الإستثمارات المملوكة من أجل إكتساب إيرادات تأجير و/أو إرتفاع في القيمة ، بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم . وتتم المعالجة المحاسبية للإستثمارات العقارية كالممتلكات والمعدات ، بالإضافة إلى الإفصاح عن القيمة العادلة في الإفصاحات حول القوائم المالية الموحدة.

ل - المشاريع

تظهر المشاريع بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية ، أيها أقل . تتضمن التكلفة حصة مناسبة من تكاليف تطوير الأراضي والتي يتم تحميلها إلى كل من الأراضي والشقق المعدة للبيع والشقق قيد الإنشاء ، وتحدد التكلفة بإستخدام طريقة المتوسط المرجح . وتمثل صافي القيمة التحصيلية سعر البيع المقدر للمخزون مطروحاً منها جميع التكاليف اللازمة لإكمال المشروع والتكاليف الأخرى اللازمة لإتمام عملية البيع .

م - الموجودات المالية

يتم اثبات الموجودات المالية بداية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة ، ويتم قياسها لاحقاً بالكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة مطروحاً منها مخصص التذني في القيمة. كما يقيد إيراد الفوائد بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة بإستثناء الحسابات المدينة قصيرة الأجل والتي يكون قيد الفوائد فيها غير مادي . يتم قيد مخصص التذني في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما يكون هناك دليل موضوعي بعدم قدرة الشركة على تحصيل المبالغ المطلوبة وفقاً للشروط الأصلية التي نشأت منها هذه الحسابات.

تشمل الأدلة الموضوعية للتذني في قيمة الذمم المدينة على الخبرة السابقة للشركة في تحصيل الذمم بالإضافة الى التغيرات الظاهرة في المتغيرات الاقتصادية الكلية المرتبطة بالتخلف عن سداد الذمم المدينة .

يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك على النقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك .

يتم إستبعاد الموجودات المالية فقط عند انقضاء الحقوق المتعلقة بالتدفقات النقدية المرتبطة بها أو عند تحويل الشركة لجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بإمتلاك تلك الموجودات المالية الى منشأة أخرى .

ن - المطلوبات المالية

يتم إثبات المطلوبات المالية بداية ، بما فيها القروض ، بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملة .

يتم إحتساب المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة ، ويتم قيد مصروف الفوائد على أساس العائد الفعال بإستثناء الحسابات الدائنة قصيرة الأجل والتي يكون قيد الفوائد فيها غير مادي.

تظهر الذمم الدائنة بقيمتها الإسمية كونها لا يستحق عليها أية فوائد.

إن طريقة الفائدة الفعالة هي الطريقة المستخدمة لإحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية ولتوزيع مصروف الفوائد على المدى الزمني المناسب. إن معدل الفائدة الفعالة هو المعدل الذي بموجبه يتم خصم الدفعات النقدية المتوقعة خلال عمر المطلوبات المالية، أو على عمر أقصر حيثما كان ذلك مناسب.

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات متداولة إلا إذا للشركة حق غير مشروط بتسوية هذه المطلوبات لمدة لا تقل عن إثني عشر شهراً من تاريخ القوائم المالية الموحدة .

يتم إستبعاد المطلوبات المالية عند تسديد أو إنقضاء الإلتزامات الشركة أو عند إلغاؤها.

س - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

3 - إجتهاادات محاسبية هامة والمصادر الرئيسية لتقدير عدم اليقين

عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة ، تقوم الإدارة بإجراء إجتهاادات ، تقديرات وإفتراضات حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف ، بالإضافة الى تقدير وتقييم مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية التي قد لا تكون ظاهرة من مصادر أخرى. مثل هذه التقديرات والإفتراضات تعتمد على الخبرة السابقة وعلى عوامل أخرى مناسبة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات بسبب التغيرات الناتجة عن ظروف وأوضاع هذه التقديرات بالمستقبل.

تراجع التقديرات والإفتراضات الخاصة بها بشكل مستمر . يقيد أثر مراجعة التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقدير إذا كانت تؤثر فقط على تلك الفترة أو على كل من الفترات التي تمت فيها المراجعة والفترات المستقبلية ، إذا كانت تؤثر على تلك الفترات .

ويرأي إدارة الشركة فإن التقديرات والإفتراضات الهامة في القوائم المالية الموحدة معقولة وهي تشمل بشكل رئيسي ما يلي :

أ - مخصص التدني في الذمم المدينة

تقوم إدارة الشركة بقيد مخصص للتدني للخسائر المتوقعة في قيمة الذمم المدينة التي يمكن أن تنتج من عدم قدرة المدينين على إجراء التسديدات اللازمة . عند تقييم كفاية مخصص التدني الذمم المدينة ، تعتمد الإدارة في إجراء تقديراتها على عدة عوامل من ضمنها أعمار الذمم المدينة والخبرة السابقة المتعلقة بتحصيل الذمم . إذا ساءت الأوضاع المالية للمدينون ، فإن المعدلات الحقيقية لشطب الذمم المدينة قد تكون أعلى من المعدلات المتوقعة .

ب - ضريبة الدخل

تقدر إدارة الشركة ضرائب الدخل وفقاً للقوانين سارية المفعول بما في ذلك احتساب خاص لمدى التعرض الضريبي الفعلي المتوقع لكل بند ضريبي وتقدير الفروقات المؤقتة الناتجة عن المعاملة المختلفة لبعض بنود القوائم المالية الموحدة المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ولأغراض التقارير الضريبية المحلية . كما تقيد الموجودات الضريبية المؤجلة التي لها أثر مادي على القوائم المالية الموحدة للمدى الذي يكون الاستفادة منها محتمل . إذا اختلفت النتائج الفعلية عن هذه التقديرات أو إذا توجب تعديل هذه التقديرات بالفترات المستقبلية ، فإنه قد يتأثر الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية بشكل سلبي . وفي حال تغير تقييم الاستفادة المستقبلية من الموجودات الضريبية المؤجلة يتم تخفيضها ويقيد هذا التخفيض في قائمة الدخل الموحد كخسارة .

ج - القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تقوم إدارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي تظهر بالتكلفة والتي يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ، بالرجوع إلى تكلفة هذه الموجودات وتعديلها بموجب المتغيرات السوقية التي تؤثر بالقيمة العادلة كالقيم السوقية للعقارات المجاورة ، معدلات التضخم ، تكاليف المواد المستخدمة في البناء والمتغيرات الإقتصادية الكلية في السوق .

د - التدني في قيمة الموجودات غير المتداولة

تقوم إدارة الشركة بمراجعة الموجودات غير المتداولة بشكل دوري لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر يدل على تعرض هذه الموجودات إلى تدني في القيمة . وتشمل الطرق المستخدمة لتحديد فيما إذا وجد مؤشر على خسائر التدني في القيمة على سبب ، وتوقيت ومبلغ التدني في القيمة .

هـ - مخصص للقضايا المرفوعة ضد الشركة

تقوم إدارة الشركة بدراسة قانونية للقضايا المقامة عليها بالرجوع إلى رأي مستشار قانوني مستقل والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتملة حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري . وبناءً على هذه الدراسة تقوم الشركة بقيد المخصصات اللازمة إن دعت الحاجة .

و - القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم إدارة الشركة باستخدام تقديرها في إختيار أسلوب تقييم مناسب للأدوات المالية كون هذه الأدوات المالية غير متداولة في أسواق نشطة . ويتم تطبيق أساليب التقييم المستخدمة عادة من من قبل مشاركي السوق وبشكل عام باستخدام تحليل خصم التدفقات النقدية المبنية على فرضيات مدعومة بأسعار أو معدلات السوق السائدة .

4 - تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

4-أ - معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر على القوائم المالية الموحدة:

تم اتباع المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية في اعداد القوائم المالية للشركة ، والتي لم تؤثر على المبالغ أو الإفصاحات الواردة في القوائم المالية علماً أنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية فيما يتعلق بالمعاملات والترتيبات المستقبلية:

توفر التعديلات إعفائين عند تطبيق معايير التقارير المالية الدولية لأول مرة والتي تتعلق بموجودات النفط والغاز ، وتحديد فيما إذا كان الترتيب يشمل عقد إيجار.

التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (1): تطبيق معايير التقارير المالية الدولية لأول مرة - إعفاءات اضافية لمطبقي المعايير لأول مرة.

توضح التعديلات نطاق معيار التقارير المالية الدولي رقم (2) ، بالإضافة الى محاسبة دفعات المجموعة النقدية القائمة على الأسهم المنفصلة التي تستلم البضاعة أو الخدمات عندما يكون لشركة أخرى أو مساهم في المجموعة التزام بتسوية الدفعات.

التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (2): دفعات عن طريق الأسهم - دفعات المجموعة النقدية القائمة على الأسهم.

يوفر نسخة شاملة حول تطبيق اسلوب الشراء و التعديلات الناتجة لكل من معيار المحاسبة الدولي رقم (27): القوائم المالية و المنفصلة و معيار المحاسبة الدولي رقم (28): الاستثمار في الشركات الحليفة و معيار المحاسبة الدولي رقم (31): الحصص في المشاريع المشتركة.

التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3): اندماج الاعمال.

توفر التعديلات توضيح بشأن جانبين من جوانب محاسبة التحوط: تحديد التضخم كخطر متحوط له أو جزء منه، والتحوط بالخيارات.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية : الاعتراف والقياس / البنود المؤهلة للتحوط.

تحسينات على معايير التقارير المالية الدولية الصادرة في عام 2009.
معايير المحاسبة الدولي رقم (1) و(23) و(27) و(32) و(39) ومعايير المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم (2) و(3) و(5) و(7) و(8).

التفسير رقم (17): توزيع الموجودات غير النقدية للمالكين .
يوفر التفسير إرشادات بشأن المعالجة المحاسبية المناسبة عندما تقوم المجموعة بتوزيع موجودات خلافا للنقد كأرباح على المساهمين.

التفسير (18) : تحويلات الموجودات من العملاء .
يتناول التفسير المحاسبة من قبل الجهة المستلمة للممتلكات والمعدات والآلات المحولة من العملاء وعندما يتوفر في بند الممتلكات والمعدات والآلات تعريف الأصل من وجهة نظر المستلم ، فإنه يتوجب على المستلم قيد الأصل بالقيمة العادلة بتاريخ التحويل ، مع الاعتراف بالإيرادات وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (18).

4- ب - معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد :

لم تطبق الشركة بعد معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية صادرة وغير سارية المفعول :

سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد

أول تموز 2010 .

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (1) : إعفاء محدود من إفصاحات معيار التقارير المالية الدولي رقم (7) لسنوات المقارنة لمتبعي المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة.

أول تموز 2011 .

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (7) : إفصاحات- تحويلات الموجودات المالية.

أول تموز 2010.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) الادوات المالية (المعدل في عام 2010).

أول تموز 2010.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (3) : اندماج الأعمال .

أول تموز 2010.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (7) : الأدوات المالية : الإفصاحات .

أول كانون الثاني 2013.

تعديلات معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) :

الأدوات المالية (المعدل في عام 2010) .

- تعديلات المعيار المحاسبي الدولي رقم (1) عرض
أول كانون الثاني 2011. القوائم المالية.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم (24) (المعدل في
عام 2009) إفصاحات أطراف ذات علاقة.
- أول تموز 2010. تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (27)
القوائم المالية الموحدة والمنفصلة (المعدل في عام
2008) .
- أول شباط 2010. تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (32)
أول كانون الثاني 2011. تصنيف أدوات حقوق الإكتتاب .
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (34)
التقارير المالية المرحلية .
- أول كانون الثاني 2011. تعديلات على التفسير رقم (13) ترتيبات إمتياز
الخدمات.
- أول كانون الثاني 2011. تعديلات على التفسير رقم (14) الحد الأدنى
لمتطلبات التمويل المدفوعة مقدماً.
- أول تموز 2010. التفسير رقم (19) اطفاء المطلوبات المالية
بأدوات الملكية

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق كل من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير والتفسيرات أية أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة .

5 - الإيرادات
يتكون هذا البند مما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
12.769.756	3.489.606
3.058.584	3.829.095
690.980	1.225.774
16.519.320	8.544.475

مبيعات الشقق
إيرادات الخدمات (أعمال ضيافة فندقية)
إيرادات التاجير

6 - تكلفة المبيعات
يتكون هذا البند مما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
10.281.477	2.688.346
85.131	70.766
314.825	542.337
790.315	1.257.516
315.133	369.127
55.872	100.422
41.371	68.513
69.377	36.574
4.978	6.361
25.149	10.997
24.000	25.000
34.400	61.883
12.042.028	5.237.842

تكلفة الشقق المباعة
الطعام والمشروبات
محروقات
ماء وكهرباء وهاتف
صيانة
إيجار
تأمين
خدمات السكان
تنقلات
ضيافة
أتعاب مقاولين
أخرى

7 - مصاريف إدارية وعمومية
يتكون هذا البند مما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
104.645	80.188
44.164	27.334
76.572	50.173
166.596	137.250
271.385	83.592
46.532	38.467
40.650	69.201
12.838	11.870
15.732	6.000
12.390	16.416
26.252	27.545
817.756	548.036

ماء وكهرباء وهاتف
مصاريف حكومية
أتعاب مهنية
تأمين وصيانة
دعاية وإعلان
تنقلات وإقامة
إيجارات
قرطاسية ومسلزمات مكتبية
تبرعات
مصاريف مجلس الإدارة
أخرى

8 - تكاليف الاقتراض
يتكون هذا البند مما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
1.752.956	2.045.170
(1.553.185)	(1.642.806)
199.771	402.364

فوائد بنكية مدينة
ينزل : الفوائد المرسمة على
الموجودات المؤهلة

* بلغ المتوسط المرجح لنسبة الرسملة على المبالغ المقترضة حوالي 80.3% للعام 2010 (88.6% للعام 2009) .

** بلغ إجمالي تكاليف الاقتراض المرسمة على المشاريع 4.694.802 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 (3.051.996 دينار كما في 31 كانون الأول 2009) .

9 - إيرادات و مصاريف أخرى - صافي
يتكون هذا البند مما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
83.274	71.263
(55.000)	(47.143)
(8.950)	-
(10.783)	-
(10.783)	-
1.907	(1.180)
(335)	22.940

فوائد بنكية دائنة
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
رسوم صندوق دعم البحث العلمي
والتدريب المهني والتقني
رسوم الجامعات الأردنية
رسوم البحث العلمي والتدريب المهني

أخرى

10 - حصة السهم من الخسارة / الربح للسنة

تم احتساب الخسارة للسهم الواحد بقسمة إجمالي الخسارة للسنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم كما في 31 كانون الأول 2010 و 31 كانون الأول 2009 كما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
453.696	(678.068)
سهم	سهم
21.500.000	21.500.000
دينار/سهم	دينار/سهم
0.02	(0.03)

(الخسارة) / الربح للسنة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

(الخسارة) / الربح للسهم الواحد

11 - استثمارات عقارية

إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

السكن	محلات	فندق ونادي		
الوظيفي	تجارية	الغوص	المجموع	
دينار	دينار	دينار	دينار	الكلفة :
10,289,886	2,532,327	1,857,229	14,679,442	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2009
-	-	-	-	إضافات
10,289,886	2,532,327	1,857,229	14,679,442	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2009
-	-	-	-	إضافات
10,289,886	2,532,327	1,857,229	14,679,442	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010
الاستهلاك المتراكم :				
-	140,469	157,187	297,656	الرصيد كما في أول كانون الثاني 2009
395,652	100,857	85,294	581,803	إستهلاك السنة
395,652	241,326	242,481	879,459	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2009
387,480	101,293	74,424	563,197	إستهلاك السنة
783,132	342,619	316,905	1,442,656	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010
9,506,754	2,189,708	1,540,324	13,236,786	صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2010
9,894,234	2,291,001	1,614,748	13,799,983	صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2009

نسبة الاستهلاك السنوية %

4

4

4

* يتم تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بالرجوع الى تكلفة هذه الاستثمارات وتعديلها بموجب القيم السوقية للعقارات المجاورة ومعدلات التضخم وتكاليف المواد المستخدمة في البناء والتغيرات الاقتصادية الأخرى ، وتقدر إدارة الشركة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بحوالي 30.5 مليون دينار كما في 31 كانون الأول 2010 (30 مليون دينار كما في 31 كانون الأول

12 - الممتلكات والمعدات
ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

المجموع	اخرى	اجهزة حاسب الي	الاجهزة ومعدات	سيارات و البات	اثاث ومفروشات	مباني
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
8,656,084	873,852	476,920	864,431	1,447,187	1,002,186	3,991,508
781,388	253,332	42,364	215,291	174,688	95,713	-
(219,025)	(22,964)	(7,315)	(2,417)	(184,649)	(1,680)	-
9,218,447	1,104,220	511,969	1,077,305	1,437,226	1,096,219	3,991,508
711,061	97,996	85,951	100,090	34,806	47,016	345,202
(150,370)	-	(3,750)	-	(146,620)	-	-
9,779,138	1,202,216	594,170	1,177,395	1,325,412	1,143,235	4,336,710
1,905,499	271,979	361,744	234,298	688,589	235,674	113,215
873,338	167,189	54,468	104,974	261,594	105,759	79,354
(66,073)	(13,102)	(5,995)	(782)	(45,455)	(739)	-
2,712,764	426,066	410,217	338,490	904,728	340,694	292,569
737,745	134,165	115,832	110,164	78,412	102,093	197,079
(109,091)	-	(3,750)	-	(105,341)	-	-
3,341,418	560,231	522,299	448,654	877,799	442,787	489,648
6,437,720	641,985	71,871	728,741	447,613	700,448	3,847,062
6,505,683	678,154	101,752	738,815	532,498	755,525	3,698,939
	15 - 10	20	15	15	15 - 10	4

نسبة الاستهلاك السنوية %

13 - الضرائب

أ - مصروف ضريبة الدخل

يتكون هذا البند مما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
53.918	-
-	177.911
53.918	177.911

ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
ضريبة دخل سنوات سابقة

ب - المطلوبات الحالية لضريبة الدخل

إن الحركة على هذا البند كانت كما يلي :

2009	2010
دينار	دينار
176.138	56.073
53.918	-
-	177.911
230.056	233.984
(173.983)	(69.000)
56.073	164.984

رصيد بداية السنة
ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
ضريبة دخل سنوات سابقة
المجموع
ينزل: ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة
رصيد نهاية السنة

ج - الضرائب المؤجلة

لم تقم الشركة بإثبات أية ضرائب مؤجلة وذلك لإعتقاد إدارة الشركة أنها غير مادية .

د - الوضع الضريبي

قامت الشركة بتسوية ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى العام 2005. كما قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام 2006 و 2007 و 2008 ودفع الضرائب المعلنة وتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مما ترتب عنها مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة بمبلغ 177.911 دينار ولكن لم تقم الدائرة بإصدار قرار نهائي حولها بعد . أما عن العام 2009 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ودفع الضرائب المعلنة ولكن لم يتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بعد . هذا وبإعتقاد الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن مخصص الضرائب المسجل في القوائم المالية الموحدة كاف لمواجهة المطلوبات الضريبية المحتملة .

هـ - ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي

2009	2010	
دينار	دينار	
507.614	(500.157)	(الخسارة) / الربح للسنة
570.746	-	يضاف: مصاريف غير مقبولة ضريبياً
1.078.360	(500.157)	(الخسارة) / الربح الخاضع للضريبة
5%	-	نسبة الضريبة *
53.918	-	مصرف ضريبة الدخل للسنة

* تم احتساب مصرف ضريبة الدخل بواقع نسبة ضريبة مقدارها 5% والتي تمثل نسبة الضريبة المفروضة على الشركة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة.

14 - موجودات متداولة أخرى يتكون هذا البند مما يلي :

31 كان	2009	2010	
دينار	دينار	دينار	
270.424	430.419		مصاريف مؤجلة *
662.259	524.021		دفعات مقدمة
334.386	298.310		مصاريف مدفوعة مقدماً
336.272	120.385		شيكات برسم التحصيل
1.603.341	1.373.135		

* يمثل هذا البند مصاريف مؤجلة تتكون من المصاريف التشغيلية لدائرة المبيعات كما يرد في إيضاح (2 د) وعمولات بيع الشقق المباعة التي يتم تأجيلها لحين تحقق إيراد مبيعات الشقق ذات العلاقة وتفاصيلها كما يلي :

31 كان	2009	2010	
دينار	دينار	دينار	
246.110	327.105		مصاريف دائرة المبيعات
24.314	103.314		عمولات بيع شقق
270.424	430.419		

15 - مشاريع معدة للبيع يتكون هذا البند مما يلي :

31 كان	2009	2010	
دينار	دينار	دينار	
26.729.461	26.489.411		أراضي معدة للبيع *
2.724.675	676.691		شقق معدة للبيع
29.454.136	27.166.102		

* يمثل هذا البند تكلفة الأراضي المطورة والبالغة مساحتها المتبقية حوالي 2,455 دونم مربع وهي تتكون من التكلفة الأصلية للأراضي مضافاً إليها تكاليف التطوير ، علماً بأنه يتم إطفاء تكاليف التطوير وتحويلها إلى تكلفة المبيعات وفقاً لنسبة مساحة الأراضي المباعة لكامل مساحة الأراضي المتبقية ، وتفاصيلها كما يلي :

31 كانون الأول	
2009	2010
دينار	دينار
5.845.260	5.845.260
20.884.201	20.644.151
26.729.461	26.489.411

تكلفة الأراضي
صافي تكاليف التطوير المرسمة *

* تمثل تكاليف التطوير إجمالي الكلفة المباشرة المتعلقة بالإنشاءات والتي تتكون بشكل رئيسي من أعمال المقاولين ، والأعمال الهندسية المتعلقة بالمشاريع ، وتكاليف الإقتراض المرسمة.

16 - مشاريع قيد الإنشاء يتكون هذا البند مما يلي :

31 كانون الأول	
2009	2010
دينار	دينار
8.779.232	8.998.040
2.739.742	8.001.734
775.994	545.827
12.294.968	17.545.601

فيلات قيد الإنشاء
شقق قيد الإنشاء
مشاريع أخرى قيد الإنشاء

17 - ذمم مدينة يتكون هذا البند مما يلي :

31 كانون الأول	
2009	2010
دينار	دينار
1.422.733	1.130.589
3.943	7.343
1.426.676	1.137.932
(50.000)	(85.000)
1.376.676	1.052.932

ذمم عملاء تجارية
ذمم موظفين
ينزل : مخصص التدني في الذمم المدينة *

إن الحركة على حساب مخصص التدني في الذمم المدينة هي على النحو التالي :

2009	2010	
دينار	دينار	
-	50.000	الرصيد بداية السنة
50.000	35.000	اضافات
50.000	85.000	الرصيد نهاية السنة

* تعتقد إدارة الشركة أن مخصص التدني في الذمم المدينة كافٍ بعد الأخذ بعين الاعتبار المبالغ المطلوبة من أطراف ذات علاقة والتحصيلات في الفترة اللاحقة .

فيما يلي بيان بأعمار ذمم العملاء التجارية :

2009	2010	
دينار	دينار	
362.900	614.322	أقل من 90 يوم
529.885	107.727	91 يوم - 180 يوم
130.265	58.157	181 يوم - 270 يوم
253.458	121.475	271 يوم - 360 يوم
146.225	228.908	أكثر من 360
1.422.733	1.130.589	

18 - رأس المال والإحتياطيات

أ - رأس المال المدفوع

بلغ رأس مال الشركة 21.5 مليون دينار مكون من 21.5 مليون سهم بقيمة إسمية مقدارها دينار أردني للسهم الواحد لكل سهم .

ب - الإحتياطي الإجمالي

يمثل الإحتياطي الإجمالي المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة 10% وهو غير قابل للتوزيع كأرباح على المساهمين ، هذا وتستمر الشركة بإقتطاع نفس النسبة لكل سنة بحيث لا تتجاوز المبالغ المقتطعة رأس المال المدفوع .

ج - الإحتياطي الإختياري

يمثل الإحتياطي الإختياري المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة لا تزيد عن 20% . يستخدم هذا الإحتياطي في الأغراض الذي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة للمساهمين توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين .

19 - القروض

يتكون هذا البند مما يلي :

قصيرة الأجل		طويلة الأجل		
31 كانون الأول	2010	31 كانون الأول	2009	
دينار	دينار	دينار	دينار	
-	1.666.667	12.275.088	8.333.333	قرض البنك الاستثماري
-	2.000.000	8.885.063	8.000.000	الأردني (أ)
-	3.666.667	21.160.151	16.333.333	البنك الأردني الكويتي (ب)

أ - قامت الشركة خلال العام 2009 بالحصول على قرض من البنك الاستثماري الأردني بقيمة 10 مليون دينار بفائدة سنوية مقدارها 9.5% محسوبة على أساس يومي وتدفع شهرياً بحيث يبدأ التسديد خلال 24 شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع 48 قسط شهرية متساوية شاملة الفائدة .

تم خلال العام 2010 توقيع إتفاقية مع البنك الاستثماري بحيث يتم تثبيت سقف القرض ليصبح 12 مليون دينار يسدد بموجب 10 أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط منها 1.2 مليون دينار بحيث يستحق القسط الأول بتاريخ أول آذار 2012 والآخر بتاريخ أول أيلول 2016 . يتم تسديد الفوائد الشهرية المتراكمة التي تترتب على القرض مدة كل ستة أشهر من مصادر الشركة الذاتية .

ضماناً للقرض المذكور أعلاه قامت الشركة بتقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة 12 مليون دينار ورهن عقاري من الدرجة الثانية بقيمة 3 مليون دينار على قطعة أرض رقم (140) حوض رأس اليمانية رقم (2) من أراضي العقبة المملوكة من قبل الشركة .

إن الغاية من القرض هو تمويل نشاطات الشركة المتعلقة بالانشاءات .

ب - قامت الشركة خلال العام 2008 بالحصول على قرض متناقص من البنك الأردني الكويتي بسقف 10 مليون دينار وبفائدة سنوية مقدارها 9.75% محسوبة على أساس يومي وتدفع بشكل ربع سنوياً . يسدد القرض بواقع 10 أقساط نصف سنوية بحيث يستحق القسط الأول منها بعد مرور سنتين من تاريخ السحب . تم خلال العام 2010 تعديل برنامج سداد القرض المتناقص بحيث يدفع بواقع 8 أقساط نصف سنوية متساوية ومتتابعة يستحق الأول منها في 28 شباط 2012 والآخر في 28 شباط 2016 كما يتم تسديد الفوائد الشهرية المتراكمة من مصادر الشركة الذاتية .

إن الغاية من القرض هو تمويل نشاطات الشركة المتعلقة بالانشاءات .

20 - إيرادات مؤجلة

يمثل هذا البند قيمة دفعات النقدية المقبوضة مقدماً على حساب الشقق والأراضي المباعة والتي ما زالت ملكيتها محتفظة مع الشركة . هذا ويتحقق الإيراد من هذه الدفعات عند استيفاء كامل الشروط المذكورة في الإيضاح (2 - د - 1) .

هذا وكانت الحركة على هذا البند كما يلي :

2009	2010	
دينار	دينار	
14.606.117	5.913.418	رصيد بداية السنة
4.077.057	5.826.927	إضافات
(12.769.756)	(3.489.606)	المحول الى الإيرادات
5.913.418	8.250.739	

21 - مطلوبات محتملة وإرتباطات مالية
أ - مطلوبات خارج قائمة المركز المالي الموحد

كان على الشركة بتاريخ القوائم المالية الموحدة مطلوبات ممكن أن تطراً تتمثل بما يلي :

31 كانون الأول	
2009	2010
دينار	دينار
110.490	117.665
110.490	117.665

كفالات بنكية

ب - القضايا المرفوعة ضد الشركة

- 1- تظهر الشركة مدعى عليها ببعض قضايا المطالبات العمالية حيث بلغ مجموع المطالبات المالية 185,109 دينار للعام 2010 ، وبرأي إدارة الشركة والمستشار القانوني للشركة فإنه ليس هناك داع لتسجيل أي مخصصات إضافية لقاء تلك القضايا.
- 2- تظهر الشركة مدعى عليها ببعض القضايا من قبل مقاولين وداننيين بمبلغ 459,244 دينار للعام 2010 ، وبرأي إدارة الشركة والمستشار القانوني للشركة فإنه ليس هناك داع لتسجيل أي مخصصات إضافية تفوق الذمم الدائنة المقيدة لقاؤها.

ج - إرتباطات مالية

1 - إتفاقية شراء أراضي من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية

قامت الشركة بتاريخ 18 حزيران 2000 بتوقيع اتفاقية مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة لشراء قطعة ارض تقع على الشاطئ الجنوبي لمدينة العقبة ، حيث يتم استعمالها لغايات إقامة وتشغيل وإدارة مشروع سياحي متكامل يتألف من مجموعة من الفنادق السياحية مع مرافقها المساندة ، وقرى سياحية تضم مجموعة الوحدات والفلل والشقق السكنية وما يلحق ذلك من مرافق وخدمات .

ويترتب على الشركة من هذه الاتفاقية الالتزامات التالية :

- أ- دفع 1% (كل شهرين) من اجمالي الإيرادات المتحققة عن تشغيل الفنادق والمطاعم والمرافق الترويحية والمراكز التجارية والثقافية والترفيهية والمرافق البحري المقامة في المشروع .
- ب- دفع عائد بمبلغ 2.15 دينار اردني لكل متر مربع من الارض يتم بيعه للغير من المساحات المخصصة للوحدات والفلل والشقق السكنية المخصصة للبيع .
- ج- وضع قيد عدم التصرف على كامل اراضي الشركة وذلك بموجب الاتفاقية المبرمة ، وسيتم رفع قيد عدم التصرف عن قطعة الارض الى أن يتم الانتهاء من إنشاء كامل مراحل مشروع تالابيه السياحية على هذه الأراضي أو أن يتم بيعها لأطراف أخرى بغرض إنشاء فنادق أو مشاريع عليها .

2 - إتفاقية ضمان مركز الغوص الملكي من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية

قامت الشركة بتاريخ 5 تموز 2001 بتوقيع اتفاقية ضمان مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والمتعلقة باستثمار (ضمان) مركز الغوص الملكي بهدف إقامة قرية غوص متكاملة . حيث تقوم الشركة باستعمال قطعة الارض لغايات انشاء وتشغيل مشروع سياحي يشكل مركز غوص متكامل . ويتمثل الاستعمال المشار اليه باقامة و/او تشغيل و/او ادارة مركز غوص حديث ، فندق سياحي ، كفتيريا ومطعم سياحي ومحلات تجارية .

ان مدة هذه الاتفاقية 49 سنة ابتداء من تاريخ الاتفاقية المبرمة وهي قابلة للتجديد باتفاق الطرفين، حيث يترتب على الشركة من هذه الاتفاقية الالتزامات التالية :

أ- بدل سنوي بقيمة 50.000 دينار اردني ، يستحق في بداية كل سنة من سنوات سريان هذه الاتفاقية ، ويدفع اعتباراً من بداية السنة الثانية من سريان الاتفاقية - حيث تعفى الشركة من دفع بدل الضمان خلال السنة الاولى من فترة هذه الاتفاقية - وابتداء من نهاية السنة الرابعة من سريان الاتفاقية يتم زيادة البديل السنوي بواقع 2.5% سنوياً .

ب- تلتزم الشركة بتوريد 10% من اجمالي الايرادات المتحققة من تشغيل المطعم والكفتيريا ودفع ما نسبته 5% من اجمالي الايرادات المتحققة من تشغيل الفندق ومرافقه اعتباراً من بداية تشغيل اي منها ، وتحمل الشركة الضامنة كافة هذه المصاريف .

ج- لا تتحمل سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة اي خسائر او مخاطر ناتجة عن تعثر تشغيل المشروع .

د- تقوم الشركة الضامنة بتخصيص مبلغ لا يقل عن 4% من إيرادات المشروع لأغراض التسويق والترويج .

هـ- في حال تأخر الشركة عن تسديد اية دفعات مستحقة ، فيستحق فائدة سنوية تعادل 9% من قيمة الدفعة ابتداء من تاريخ استحقاق هذه الدفعة .

3 - إتفاقية نقل ملكية الأراضي مع مؤسسة الحق التجارية

قامت الشركة بتاريخ 15 اذار 2000 بتوقيع اتفاقية مع مؤسسة الحق التجارية (مساهم) ، حيث تقوم مؤسسة الحق التجارية بالتفاوض والتفاهم مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وانهاء جميع الاجراءات اللازمة لنقل ملكية الارض لمصلحة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية والتي تقدم الشركة حالياً باستخدامها لمشروع مدينة تالاييه السياحية ، وذلك مقابل حصولهم على 5% من رأسمال الشركة ، ولغاية وصول رأس مال الشركة الى 21.5 مليون دينار اردني .

22 - الأنواع المالية

أ - إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للحفاظ على قدرتها من الاستمرار وتعظيم العائد لأصحاب المصالح من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون . وبحسب ما تراه الإدارة مناسباً ، يتم تعديل سياسات إدارة رأس المال مثل زيادة رأس المال ، الإقسطاع للإحتياجات أو توزيعات الأرباح .

وتتبع الشركة سياسة للحفاظ على معدل الدين منسوباً لحقوق الملكية (يحتسب بتقسيم مجموع المطلوبات غير المتداولة إلى مجموع حقوق الملكية) بحيث يكون ذات نسبة معقولة. كانت نسبة المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة كما يلي :

31 كانون الأول		
2009	2010	
دينار	دينار	
16.483.333	21.379.504	المطلوبات غير المتداولة
33.837.011	33.158.943	إجمالي حقوق الملكية
%49	%64	نسبة المطلوبات غير المتداولة إلى حقوق الملكية

ب - مخاطر السيولة

مخاطر السيولة ، والتي تعرف أيضاً بمخاطر التمويل ، هي المخاطر التي تتمثل بالصعوبة التي ستواجهها الشركة فيما يتعلق بتوفير الأموال اللازمة للوفاء بالمطلوبات . وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة الرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية وموائمة التحصيلات النقدية من العمليات في توفير السيولة اللازمة لتمويل رأس المال العامل والمصاريف التشغيلية .

هذا وتعاني الشركة من نقص في النقد والسيولة السريعة ، إذا بلغت أرصدة النقد والبنوك 189.879 دينار كما في 31 كانون الأول 2010 وبلغت الموجودات سريعة السيولة (متمثلة بالنقد والذمم المدينة) 2.242.811 دينار مقارنة بمطلوبات متداولة سريعة (متمثلة بإجمالي المطلوبات المتداولة باستثناء الإيرادات المؤجلة) مقدارها 4.711.962 دينار كما في نفس التاريخ .

هذا وإرتأت الإدارة بأن الشركة قد تواجه صعوبات في المستقبل القريب إلى متوسط الأجل في توفير السيولة اللازمة لتمويل العمليات والمشاريع قيد الإنشاء ، لذلك قرر مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 13 شباط 2011 للسماح للشركة بالحصول على قروض بنكية جديدة ويسقف 5 مليون دينار. وتقوم إدارة الشركة حالياً بالتفاوض مع البنوك المحلية من أجل الحصول على التمويل اللازم .

ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان تتعلق بمخاطر إخفاق الطرف الآخر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسائر مالية للشركة . هذا وتتبع الشركة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة إئتمانياً بالإضافة للحصول على ضمانات كافية حيثما كان ذلك مناسباً ، وذلك من أجل تخفيف خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات .

د - مخاطر أسعار الفوائد

مخاطر أسعار الفوائد هي المخاطر المتعلقة بالتغير بقيمة الاداة المالية نتيجة للتغيرات بمعدلات الفائدة السوقية.

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة بشكل مستمر، بحيث يتم تقييم الخيارات المختلفة مثل التمويل وتجديد المراكز الحالية والتمويل البديل .

قد تم تحديد تحليل الحساسية أدناه وفقاً للتعرض لأسعار الفائدة المتعلقة بالقروض البنكية كما في تاريخ القوائم المالية . وتم إعداد التحليل على فرض أن مبالغ المطلوبات القائمة بتاريخ القوائم المالية كانت قائمة طوال العام . ويتم استخدام زيادة أو نقص بمقدار 1% في أسعار الفوائد والتي تمثل تقييم إدارة الشركة للتغير المحتمل والمقبول لمعدلات الفائدة .

فيما يلي أثر (زيادة) نقصان أسعار الفوائد بنسبة 1% بفرض بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة :

+1%		-1%		الربح/ حقوق الملكية
2010	2009	2010	2009	
دينار	دينار	دينار	دينار	
(211.602)	(205.383)	211.602	205.383	

هـ - مخاطر العملات الأجنبية

إن خطر العملة هو ذلك الخطر المتعلق بالتغير في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملة الأجنبية .

تتمثل عمليات الشركة بالعملات الأجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي ، هذا تعتقد إدارة الشركة بأن خطر العملة الأجنبية غير مادي على القوائم المالية الموحدة كون الدينار الأردني (العملة الوظيفية للشركة) مربوط بالدولار الأمريكي .

23 - المعلومات القطاعية

لغايات الإدارة ، يتم تقسيم أنشطة الشركة إلى 3 أقسام : المبيعات والخدمات والتأجير . هذه الأقسام هي الأساس الذي تقوم الشركة بتقديم المعلومات القطاعية الأساسية . إن المنتجات والخدمات الرئيسية لهذين القسمين هما كما يلي :

أ - المبيعات

- 1 - الشقق : بيع شقق وفيلات سكنية في مدينة تالا باي السياحية .
- 2 - الأراضي : بيع الأراضي المطورة بقصد إنشاء فنادق سياحية عليها .

ب - الخدمات
الخدمات العامة : تقديم الخدمات المختلفة لسكان ونزلاء مدينة تالا بي السياحية وفندق
ونادي الغوص الملكي .

ج - التأجير
تأجير مبنى السكن الوظيفي ومحلات تجارية في مدينة تالا بي السياحية

فيما يلي تحليل بإيرادات ونتاج أعمال وموجودات ومطلوبات القطاعات :

نتائج أعمال القطاع		إيراد القطاع		
2009	2010	2009	2010	
دينار	دينار	دينار	دينار	مبيعات الشقق
2.488.279	801.260	12.769.756	3.477.806	إيراد الخدمات (الضيافة) *
1.674.591	1.792.838	3.058.584	3.933.664	إيراد التأجير
314.422	712.535	975.980	1.225.774	
4.477.292	3.306.633	16.804.320	8.637.244	
(1.699.658)	(1.543.388)			نفقات موظفين
(1.202.158)	(1.300.942)			إستهلاك ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية
(1.067.862)	(962.460)			مصاريف غير موزعة أخرى
507.614	(500.157)			الربح قبل الضريبة
(53.918)	(177.911)			مصرف ضريبة الدخل
453.696	(678.068)			(الخسارة) / الربح للسنة

* الجدول التالي يبين تحليل الإيرادات الخدمات (الضيافة) :

2009	2010	
دينار	دينار	
245.117	169.278	إيراد الطعام والشراب
226.991	251.906	إيراد مرسى اليخوت
302.869	460.537	إيراد بيع المحروقات
217.728	244.614	إيراد بيع الكهرباء
435.698	637.006	إيراد بيع المياه
383.756	844.589	إيراد خدمات المغسلة
612.551	668.247	إيراد الرسوم السنوية
295.369	398.178	إيراد السفرات الدولية
306.859	228.369	إيراد الصيانة
31.646	30.940	أخرى
3.058.584	3.933.664	

24 - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة
الجدول التالي يبين الأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة :

أ - الأرصدة

ذمم مدينة		
31 كانون الأول		
2009	2010	
دينار	دينار	
484.944	235.554	شاطئ القمر للاستثمارات السياحية *
-	25.978	شركة الساحل الذهبي للفنادق *
9.763	74,419	زارة لتنمية الشاطئ الجنوبي **
<u>494.707</u>	<u>335.951</u>	

* شركة مملوكة جزئياً من قبل عضو مجلس الإدارة .

** الشركة القابضة لعضو مجلس الإدارة .

يتم تسوية جميع المبالغ المستحقة مع الأطراف ذات علاقة بالنقد . لم يتم إستلام أو تقديم أية ضمانات على هذه المبالغ . كما لم يتم قيد أية مصاريف خلال العام تتعلق بالتدني في قيمة الذمم المدينة للمبالغ المطلوبة من الأطراف ذات العلاقة.

ب - المعاملات

إيراد تأجير وخدمات		
2009	2010	
دينار	دينار	
389.867	570.613	شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية
285.480	400.623	شركة الساحل الذهبي للفنادق
471.469	1.292.536	زارة لتنمية الشاطئ الجنوبي
<u>1.146.816</u>	<u>2.263.772</u>	

ج - تعويضات الإدارة العليا

بلغت الرواتب والمكافآت والمنافع للإدارة العليا للشركة 97.387 دينار للعام 2010 (242.051 دينار للعام 2009) .

25 - خطة الإدارة المستقبلية

كما يرد في الإيضاح (22ب) حول القوائم المالية تعاني الشركة من عجز في السيولة السريعة كما في 31 كانون الأول 2010، كما تكبدت الشركة خسارة صافية مقدارها 678,068 دينار للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2010، وبالرغم من هذا فإن الشركة سوف تحاول العمل على زيادة حجم التسهيلات الممنوحة لها من البنوك المحلية بالإضافة إلى تبني سياسة تسويقية طموحة لزيادة حجم مبيعات الشركة خلال عام 2011 بحيث يتراوح من 2 إلى 3 مليون دينار إضافة إلى ذلك سوف تعمل الشركة جاهدة على إعادة جدولته قروضها وما يترتب عليها من فوائد لمدة سنتين أسوة بالشركات المماثلة وفي النهاية سوف تقوم الشركة وبعد استنفاد كافة الوسائل الكفيلة بضمان إستمراريتها بدراسة إمكانية رفع رأس مال الشركة إلى 31.5 مليون دينار وهذا تجدر الإشارة إلى أن الشركة تمتلك من الأصول العقارية ما يؤهلها من تنفيذ ما ورد من الخطط السابقة و من زيادة حجم التسهيلات وإعادة جدولته القروض.

بناء على ما تقدم تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة بناء على مبدأ الاستمرارية على افتراض نجاح خطة الإدارة المستقبلية.

26 - الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تم إقرار القوائم المالية الموحدة للشركة من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ 21 آذار 2011 باستثناء أحد الأعضاء ، وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .

اقرار (2)

نقر بصحة البيانات الواردة في التقرير السنوي التاسع لمجلس ادارة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية عن اعمال الشركة وحساباتها الختامية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2010 .


المدير المالي
وجمان كففر

زياد رؤوف ابو جابر
رئيس مجلس الادارة

قرارات المجلس
شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
المساهمة العامة المحدودة

الجلسة: 2 / 2011
التاريخ: 2011/3/21

رقم القرار: 7/2011

قرر المجلس الموافقة على البيانات المالية الأولية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2010 وتزويد هيئة الأوراق المالية بنسخة عنها.
كما وافق المجلس على البيانات المالية الأولية للشركة المألقة للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2010.

نائب الرئيس

ياسين التلهوني

رئيس مجلس الإدارة

زياد أبو جابر

عضو

رامي الحديدي

عضو

مروان أبو جابر

عضو

صالح الرفاعي

عضو

مهند مخيتان

عضو

عماد الصفدي

عضو

عمرو كبنا

عضو

حبيب غاوي

عضو

عصام الخطيب

عضو

باسل الأيوبي

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية
في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
٣١ كانون الأول ٢٠١٠

جدول المحتويات

<u>قائمة</u>	تقرير مدقق الحسابات المستقل
أ	قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد
ب	قائمة المركز المالي الموحد
ج	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
د	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
<u>صفحة</u>	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٢٥ - ١	

تقرير مدقق الحسابات المستقل

ع/م/٣٠٨٤٠

الى السادة مساهمي
شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - الأردن

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل الموحدين والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات إضافية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة مناسبة لتمكنها من اعداد القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا ، قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر ، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة. ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة.

نعتقد إن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي الموحد لشركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا نلفت الانتباه الى ما يلي :

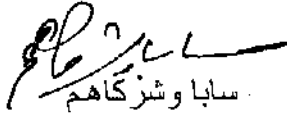
١ - كما يرد في الايضاح (١٣) حول القوائم المالية الموحدة ، قامت الشركة بتسوية ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى العام ٢٠٠٥. كما قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ ودفع الضرائب المعلنة وتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مما ترتب عنها مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة بمبلغ ١٧٧,٩١١ ولكن لم تقم الدائرة بإصدار قرار نهائي حولها بعد ، أما عن العام ٢٠٠٩ فقامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ودفع الضرائب المعلنة ولكن لم يتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بعد . هذا وباعتقاد الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن مخصص الضرائب المسجل في القوائم المالية الموحدة كاف لمواجهة المطلوبات الضريبية المحتملة .

٢ - كما يرد في الايضاح (٢١ ج) حول القوائم المالية الموحدة ، تخضع كامل اراضي الشركة الى قيد بعدم التصرف الى ان يتم الانتهاء من انشاء كامل مراحل مشروع مدينة تالابيه السياحية على هذه الأراضي او بيعها لأطراف أخرى بغرض إنشاء فنادق او مشاريع سياحية أو خدمية عليها .

٣ - كما يرد في الايضاح (٢٥) حول القوائم المالية الموحدة ، تعاني الشركة من عجز في السيولة السريعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ ، كما تكبدت الشركة خسارة صافية مقدارها ٦٧٨,٠٦٨ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ ، وبناء عليه قامت الشركة خلال العام ٢٠١٠ بإعادة هيكلة القروض البنكية بحيث تم تأجيل تواريخ سداد أقساط القروض لتبدأ خلال العام ٢٠١٢ . إن هذه الأمور تثير حالة من الشك حول مقدرة الشركة على الإستمرار في المستقبل . ان خطة الادارة لمعالجة هذه الامور ترد في الايضاح المذكور أعلاه .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة اصولية ، وهي متفقة مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ومع القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الادارة ، ونوصي الهيئة العامة للمساهمين المصادقة على هذه القوائم المالية الموحدة .


سابا وشركاهم

عمان - الأردن
٢١ اذار ٢٠١١

سابا وشركاهم
محاسبون قانونيون
عمان - الاردن

قائمة (أ)

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل والدخل الشامل الموحد

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاح
دينار	دينار	
١٦,٥١٩,٣٢٠	٨,٥٤٤,٤٧٥	٥ الإيرادات
(١٢,٠٤٢,٠٢٨)	(٥,٢٣٧,٨٤٢)	٦ تكلفة الإيرادات
٤,٤٧٧,٢٩٢	٣,٣٠٦,٦٣٣	إجمالي الربح
(٨١٧,٧٥٦)	(٥٤٨,٠٣٦)	٧ مصاريف إدارية وعمومية
(١,٦٩٩,٦٥٨)	(١,٥٤٣,٣٨٨)	نفقات موظفين
(١,٢٠٢,١٥٨)	(١,٣٠٠,٩٤٢)	إستهلاك ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية
(٥٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠)	التدني في الذمم المدينة
(١٩٩,٧٧١)	(٤٠٢,٣٦٤)	٨ تكاليف الإقراض
(٣٣٥)	٢٢,٩٤٠	٩ إيرادات ومصاريف أخرى - صافي
٥٠٧,٦١٤	(٥٠٠,١٥٧)	(الخسارة) / الربح للسنة قبل الضريبة - قائمة (هـ)
(٥٣,٩١٨)	(١٧٧,٩١١)	١٣ ينزل : مصروف ضريبة الدخل
٤٥٣,٦٩٦	(٦٧٨,٠٦٨)	(الخسارة) / الربح للسنة - قائمة (ج)
٤٥٣,٦٩٦	(٦٧٨,٠٦٨)	<u>الدخل الشامل الموحد</u>
٤٥٣,٦٩٦	(٦٧٨,٠٦٨)	(الخسارة) / الربح للسنة
٤٥٣,٦٩٦	(٦٧٨,٠٦٨)	(الخسارة) الشاملة / الدخل الشامل للسنة
٠,٠٢	(٠,٠٣)	١٠ حصة السهم من (الخسارة) / الربح للسنة

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها .

قائمة (ب)

شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة المركز المالي الموحد

٣٠ كانون الأول		ايضاح	الموجودات
٢٠٠٩	٢٠١٠		
دينار	دينار		
١٣,٧٩٩,٩٨٣	١٣,٢٣٦,٧٨٦	١١	الموجودات غير المتداولة :
٦,٥٠٥,٦٨٣	٦,٤٣٧,٧٢٠	١٢	إستثمارات عقارية
٢٠,٣٠٥,٦٦٦	١٩,٦٧٤,٥٠٦		ممتلكات ومعدات
			مجموع الموجودات غير المتداولة
١,٦٠٣,٣٤١	١,٣٧٣,١٣٥	١٤	الموجودات المتداولة :
٢٩,٤٥٤,١٣٦	٢٧,١٦٦,١٠٢	١٥	موجودات متداولة أخرى
١٢,٢٩٤,٩٦٨	١٧,٥٤٥,٦٠١	١٦	مشاريع معدة للبيع
٥٠٩,٩٨٧	٥٥٨,٩٩٣	١٦	مشاريع قيد الإنشاء
١,٣٧٦,٦٧٦	١,٠٥٢,٩٣٢	١٧	مخزون مواد إنشائية وغيرها
٧٦,٠١٥	١٨٩,٨٧٩		ذمم مدينة
٤٥,٣١٥,١٢٣	٤٧,٨٨٦,٦٤٢		نقد وأرصدة لدى البنوك
٦٥,٦٢٠,٧٨٩	٦٧,٥٦١,١٤٨		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال والإحتياطيات :
٨,٧٥٠,٠٠٠	٨,٧٥٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
١,٤٢١,٦١٣	١,٤٢١,٦١٣	١٨	علاوة الإصدار
١,٥٢٧,١٩٢	١,٥٢٧,١٩٢	١٨	الإحتياطي الإجباري
٦٣٨,٢٠٦	(٣٩,٨٦٢)	١٨	الإحتياطي الاختياري
٣٣,٨٣٧,٠١١	٣٣,١٥٨,٩٤٣		(الخسارة المتراكمة) / الأرباح المدورة
			مجموع حقوق الملكية
١٦,٣٣٣,٣٣٣	٢١,١٦٠,١٥١	١٩	المطلوبات غير المتداولة :
١٥٠,٠٠٠	٢١٩,٣٥٣		قروض طويلة الأجل
١٦,٤٨٣,٣٣٣	٢١,٣٧٩,٥٠٤		أوراق دفع
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
٣,٦٦٦,٦٦٧	-	١٩	المطلوبات متداولة :
٥٣٨,٢٧٨	٤٧٦,٣٤٠		قروض قصيرة الأجل
٥,٩١٣,٤١٨	٨,٢٥٠,٧٣٩	٢٠	بنوك دائنة
٥٦,٠٧٣	١٦٤,٩٨٤	١٣	إيرادات مؤجلة
٥,١٢٦,٠٠٩	٤,١٣٠,٦٣٨		المطلوبات العالية لضريبة الدخل
١٥,٣٠٠,٤٤٥	١٣,٠٢٢,٧٠١		ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى
٣١,٧٨٢,٧٧٨	٣٤,٤٠٢,٢٠٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٥,٦٢٠,٧٨٩	٦٧,٥٦١,١٤٨		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها .

قائمة (ج)

شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

	رأس المال	علاوة	الإحتياطي	ساعات	(الخسارة) المتراكمة	
	المدفوع	الإصدار	الإجباري	الإختياري	الأرباح المدورة	المجموع
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠						
الرصيد بداية السنة	٢١,٥٠٠,٠٠٠	٨,٧٥٠,٠٠٠	١,٤٢١,٦١٣	١,٥٢٧,١٩٢	٦٣٨,٢٠٦	٣٣,٨٣٧,٠١١
(الخسارة) الشاملة للسنة - قائمة (أ)	-	-	-	-	(٦٧٨,٠٦٨)	(٦٧٨,٠٦٨)
الرصيد نهاية السنة	٢١,٥٠٠,٠٠٠	٨,٧٥٠,٠٠٠	١,٤٢١,٦١٣	١,٥٢٧,١٩٢	(٣٩,٨٦٢)	٣٣,١٥٨,٩٤٣
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩						
الرصيد بداية السنة	٢١,٥٠٠,٠٠٠	٨,٧٥٠,٠٠٠	١,٣١٣,٧٧٨	١,٥٢٧,١٩٢	٢,٤٤٢,٣٤٥	٣٥,٥٣٣,٣١٥
الدخل الشامل للسنة - قائمة (أ)	-	-	-	-	٤٥٣,٦٩٦	٤٥٣,٦٩٦
توزيعات الأرباح	-	-	-	-	(٢,١٥٠,٠٠٠)	(٢,١٥٠,٠٠٠)
المحول الى الإحتياطيات	-	-	١٠٧,٨٣٥	-	(١٠٧,٨٣٥)	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	٢١,٥٠٠,٠٠٠	٨,٧٥٠,٠٠٠	١,٤٢١,٦١٣	١,٥٢٧,١٩٢	٦٣٨,٢٠٦	٣٣,٨٣٧,٠١١

إن الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها .

قائمة (د)

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
٥٠٧,٦١٤	(٥٠٠,١٥٧)	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل : (الخسارة) / الربح للسنة قبل الضريبة - قائمة (أ) التعديلات :
١,٢٠٢,١٥٨	١,٣٠٠,٩٤٢	إستهلاك ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية
٥٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	مخصص التدني في قيمة الذمم المدينة
١٩٩,٧٧١	٤٠٢,٣٦٤	تكاليف الإقراض المقيمة في قائمة الدخل الموحد
(٤٩,٢٧٤)	-	(أرباح) إستبعاد ممتلكات ومعدات
١,٩١٠,٢٦٩	١,٢٣٨,١٤٩	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
٣,٠٧١,٧٣٣	(١,٣٤٨,٥١٤)	(الزيادة) النقص في مشاريع معدة للبيع وقيد الإنشاء
١٣٣,١٥٢	(٤٩,٠٠٦)	(الزيادة) النقص في المخزون
٧٦٤,٩٤٢	٣٥٨,٧٤٤	النقص في الذمم المدينة
(١٨,٣٢٩)	٢٣٠,٢٠٦	النقص (الزيادة) في موجودات متداولة أخرى
٢,٠٦٣,٠٦٦	(٩٩٥,٣٧١)	(النقص) الزيادة في الذمم الدائنة
(٨,٦٩٢,٦٩٩)	٢,٣٣٧,٣٢١	الزيادة (النقص) في الإيرادات المؤجلة
		صافي التدفقات النقدية من (الاستخدامات في) عمليات التشغيل
(٧٦٧,٨٦٦)	١,٧٧١,٥٢٩	قبل ضريبة الدخل وتكاليف الإقراض المدفوعة
(١٧٣,٩٨٣)	(٦٩,٠٠٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
(١,٧٥٢,٩٥٦)	(٢,٠٤٥,١٧٠)	تكاليف الإقراض المدفوعة
(٢,٦٩٤,٨٠٥)	(٣٤٢,٦٤١)	صافي (الاستخدامات) النقدية في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار :
(٧٨١,٣٨٨)	(٧١١,٠٦١)	(شراء) ممتلكات ومعدات
١٧٠,٢٠٩	-	المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
(٦١١,١٧٩)	(٧١١,٠٦١)	صافي (الاستخدامات) النقدية في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل :
٤,١٠٠,٦٥٨	١,١٦٠,١٥١	الزيادة في القروض
-	٦٩,٣٥٣	الزيادة في أوراق دفع
٥٣٨,٢٧٨	(٦١,٩٣٨)	(النقص) الزيادة في بنوك دائنة
(٢,١٥٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
٢,٤٨٨,٩٣٦	١,١٦٧,٥٦٦	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٨١٧,٠٤٨)	١١٣,٨٦٤	صافي الزيادة (النقص) في النقد
٨٩٣,٠٦٣	٧٦,٠١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك - بداية السنة
٧٦,٠١٥	١٨٩,٨٧٩	نقد وأرصدة لدى البنوك - نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢٥) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة ونقرأ معها .

شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١ - معلومات عامة

أ - تأسست شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية وفقاً لقانون الشركات الاردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ خلال عام ٢٠٠٠ ، وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٣٩) بتاريخ ١٥ حزيران ٢٠٠٠ وكما سجلت الشركة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة كمؤسسة مسجلة ومرخص لها بممارسة النشاط الخدمي ، وذلك تحت رقم ١١٠١٠٢١٦٠١ بتاريخ ١٦ شباط ٢٠٠١ ، وبرأس مال مقداره ٧ ملايين دينار موزع على ٧ ملايين سهم بقيمة اسمية مقدارها دينار للسهم الواحد ، وتم زيادة رأس مال الشركة على مراحل ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع ٢١,٥ مليون دينار .

تمارس الشركة كافة نشاطاتها التجارية في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة باستثناء بعض الأنشطة الادارية التي تقوم بها في العاصمة عمان .

ب - إن أهم غايات الشركة ما يلي :

- إنشاء وبناء وشراء وبيع واستئجار وتأجير وإدارة وتجهيز الفنادق السياحية بكافة تصنيفاتها ومرافقها المختلفة والمعارض التجارية .
- إنشاء وبيع والمشاركة وإدارة المؤسسات والمشاريع والفنادق السياحية والقرى السياحية والفلل والشاليهات والشقق وغيرها .
- إنشاء وتأسيس والمشاركة وإدارة وكالات ومكاتب السياحة والسفر ، وتقديم الخدمات المتعلقة بها والقيام ببيع الاعمال الحرفية واليدوية والتقليدية بكافة اشكالها .

٢ - أهم السياسات المحاسبية

أ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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

- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

- تم اظهار القوائم المالية الموحدة بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة .

- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم إتباعها في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ .

ب - أساس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية المرفقة على القوائم المالية للشركة والشركات المسيطر عليها (الشركات التابعة) . تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم بالسياسات المالية والتشغيلية بمنشأة أخرى من أجل الاستفادة من أنشطتها .

يتم إستبعاد جميع المعاملات ، والأرصدة ، والأرباح والخسائر بالكامل بين الشركة والشركة التابعة لها عند إعداد القوائم المالية الموحدة .

هذا وتشمل القوائم المالية المرفقة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية :

اسم الشركة	نسبة الملكية	طبيعة النشاط	بلد التأسيس ومكان العمل
	%		
خليج العقبة للأعمال الانشائية	١٠٠	مقاولات وأعمال إنشائية	الأردن - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة
خليج العقبة للصيانة والخدمات	١٠٠	مقاولات وأعمال إنشائية	الأردن - منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة

* لم تقم أي من شركة خليج العقبة للأعمال الانشائية أو خليج العقبة للصيانة والخدمات بأية أنشطة تجارية خلال العام ٢٠١٠ .

ج - تحقق الإيرادات

١ - إيراد مبيعات الأراضي والشقق

يتم إحتساب إيراد مبيعات الأراضي والشقق بالقيمة العادلة للبدل المستلم عند توفر جميع الشروط التالية :

- أ- تحويل الشركة لجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بامتلاك الأراضي والشقق إلى المشتري؛ و
- ب- عدم إحتفاظ الشركة بعلاقتها الإدارية المستمرة والمتعلقة عادة بملكية الأراضي والشقق ، أو سيطرتها الفعلية على هذه الأراضي والشقق المباعة ؛ و
- ج- من الممكن إحتساب الإيراد بشكل يعتمد عليه ؛ و
- د- من المحتمل ان تتدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالعملية إلى الشركة ؛ و
- هـ- من الممكن قياس التكاليف المتكبدة او التي سيتم تكبدها بشكل يعتمد عليه.

٢ - إيرادات الخدمات

تقيد إيرادات الخدمات ، والتي تتكون بشكل رئيسي من أنشطة تشغيل مشروع تالابيه ، عند تقديم الخدمة إلى العملاء وبالرجوع إلى إتفاقيات العقود أو قوائم الأسعار المعلنة .

٣ - إيراد الفوائد

يتحقق إيراد الفوائد وفقا لأساس الإستحقاق وعلى أساس زمني بالرجوع الى رصيد المبلغ القائم ومعدل الفائدة الفعال الساري .

د - مصاريف دائرة المبيعات

يتم تأجيل المصاريف المباشرة لدائرة المبيعات وعمولات بيع الشقق المباعة (والتي تعتقد ادارة الشركة إمكانية استردادها من الايراد الذي سيتحقق من عمليات البيع) ويتم اطفاء هذه المصاريف عند تحقق الايراد من الوحدات المباعة عند إستيفاء كامل الشروط المذكورة في الإيضاح (٢ - ج - ١) أعلاه .

وفي حال الغاء أي من عقود البيع الموقعة ، فإنه يتم تحميل السنة المالية بمصاريف دائرة المبيعات المتعلقة بتلك العقود في نفس السنة .

أما باقي مصاريف المبيعات فيتم قيدها في قائمة الدخل الموحد في العام الذي تتكبد فيه .

هـ - عقود الايجار

تصنف عقود الايجار كإيجارات تمويلية عندما تنص شروط الايجار على تحويل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بالتملك للمستأجر بشكل جوهري . أما جميع عقود الايجار الأخرى فتصنف كإيجارات تشغيلية كما يلي :

١ - الشركة كمؤجر

يتم قيد دخل الايجارات التشغيلية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى عمر الايجار، كما تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في مناقشة وترتيب العقد التشغيلي الى القيمة الدفترية للموجودات المستأجرة وتطفاً وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة الايجار.

٢ - الشركة كمستأجر

تقيد دفعات الايجار التشغيلية كمصروف وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى عمر الايجار.

و - الضرائب

١ - الضريبة الحالية

تحتسب ضريبة الدخل المستحقة للفترة الحالية بناء على ربح السنة الخاضع للضريبة. يختلف الربح الخاضع للضريبة عن الربح المعلن في قائمة الدخل الموحد حيث أن الأول لا يشمل إيرادات او مصاريف خاضعة للضريبة أو قابلة للتنزيل خلال سنوات لاحقة (فروقات مؤقتة) أو لا تشمل البنود غير الخاضعة للضريبة أو القابلة للتنزيل (فروقات دائمة) . ويتم احتساب ضريبة الدخل المستحقة للفترة الحالية باستخدام معدلات الضريبة السارية بتاريخ القوائم المالية الموحدة .

٢ - الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة على الفروقات بين المبالغ الدفترية للموجودات والمطلوبات في القوائم المالية الموحدة والأسس الضريبة المتعلقة بها والمستخدم في احتساب الربح الخاضع للضريبة . هذا ويتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الالتزام في الميزانية العامة . ويتم الاعتراف بمطلوبات الضرائب المؤجلة بشكل عام فيما يتعلق بجميع الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة ويتم الاعتراف بالموجودات الضريبة بشكل عام لجميع الفروقات القابلة للتنزيل ضريبياً للمدى المحتمل من خلاله توفير أرباح خاضعة للضريبة بحيث يمكن الاستفادة من الفروقات المؤقتة القابلة للتنزيل.

يتم مراجعة رصيد الضرائب المؤجلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتخفض حال توقع عدم حصول منفعة منها بشكل كلي أو جزئي .

٣ - الضريبة الحالية والمؤجلة للسنة

يتم الإعراف بالضررائب الحالية والمؤجلة كمصروف أو دخل في قائمة الدخل الموحد .

ز - تكاليف الإقراض

يتم رسملة تكاليف الإقراض المرتبطة مباشرة بإقتناء ، أو إنشاء ، أو إنتاج الموجودات المؤهلة ، وهي تلك الموجودات التي تحتاج إلى فترة زمنية جوهريّة لتكون جاهزة للبيع أو الإستخدام بالشكل المقصود ، إلى تكلفة هذه الموجودات لحين جاهزيتها للبيع أو الإستخدام .

تقيد تكاليف الإقراض الأخرى في قائمة الدخل الموحد عند تكبدها .

ح - العملات الأجنبية

عند اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة، يتم اثبات المعاملات بالعملات الأجنبية (خلاف العملة الوظيفية للشركة) بناء على اسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. ويتم اعادة ترجمة البنود النقدية بالعملات الأجنبية وفقا لاسعار السائدة بتاريخ القوائم المالية الموحدة. ويعاد ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الاجنبية المبينة وفقا للقيمة العادلة حسب السعر السائد بتاريخ تحديد القيمة العادلة ، وتقيد فروقات العملة في قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة.

ط - الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحا منها الاستهلاكات المتراكمة وأية خسائر متراكمة ناتجة عن التدهن في القيمة . تشمل التكلفة على جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء أو الإنشاء أو الإنتاج .

تشمل مشاريع تحت الإنشاء قيمة الاعمال المنجزة ومصاريف الدوائر المتعلقة بها كذلك يتم تحميلها بالتكاليف المباشرة والتي تخص المشاريع تحت التنفيذ والتي يتم تأجيلها لحين اكتمال المشروع .

تقيد الاستهلاكات باستخدام طريقة القسط الثابت من اجل تخفيض تكلفة ممتلكات ومعدات على مدار اعمارها الانتاجية في قائمة الدخل الموحد باستثناء الممتلكات قيد الإنشاء إلا إذا كانت ضمن تكلفة موجودات أخرى وذلك على النحو التالي :

نسبة الإستهلاك السنوية %	
٤	مباني
١٠-١٥	أثاث ومفروشات
١٥	سيارات وآليات
١٥	أجهزة ومعدات
٢٠	أجهزة حاسب آلي
١٠ - ١٥	أخرى

تظهر الموجودات قيد الإنشاء بالتكلفة مطروحاً منها أية خسائر ناتجة عن التدني في القيمة. يبدأ استهلاك هذه الموجودات، وبنفس الطريقة لبند ممتلكات ومعدات من الصنف ذاته ، عندما تصبح جاهزة للاستعمال المقصود.

يتم شطب بند من ممتلكات ومعدات عند استيعاده أو عندما لا تكون هناك منافع اقتصادية متوقعة من استخدامه أو من استيعاده.

تقيد أرباح أو خسائر شطب ممتلكات ومعدات (محتسب كالفرق بين صافي القيمة التحصيلية من الاستبعاد وصافي قيمته الدفترية) في قائمة الدخل الموحد ضمن بند "إيرادات ومصاريف أخرى" في السنة التي يتم بها شطب هذه الموجودات.

يتم مراجعة كل من الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات وقيمتها المتبقية وطريقة الإستهلاك كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة ، وتحسب نتيجة التغيرات على أساس مستقبلي .

ي - المخزون

يظهر المخزون في نهاية السنة بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية أيهما أقل بينما يتم تحديد كلفة المخزون في نهاية السنة وفقاً لطريقة المتوسط المرجح .

ك - الإستثمارات العقارية

تظهر الإستثمارات العقارية ، وهي الإستثمارات المملوكة من أجل إكتساب إيرادات تأجير و/أو ارتفاع في القيمة ، بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم . وتتم المعالجة المحاسبية للإستثمارات العقارية كالممتلكات والمعدات ، بالإضافة إلى الإفصاح عن القيمة العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.

ل - المشاريع

تظهر المشاريع بالتكلفة أو صافي القيمة التحصيلية ، أيها أقل . تتضمن التكلفة حصة مناسبة من تكاليف تطوير الأراضي والتي يتم تحميلها إلى كل من الأراضي والشقق المعدة للبيع والشقق قيد الإنشاء ، وتحدد التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح . وتمثل صافي القيمة التحصيلية سعر البيع المقدر للمخزون مطروحاً منها جميع التكاليف اللازمة لإكمال المشروع والتكاليف الأخرى اللازمة لإتمام عملية البيع .

م - الموجودات المالية

يتم اثبات الموجودات المالية بداية بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة ، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة مطروحاً منها مخصص التدني في القيمة. كما يقيد إيراد الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة بإستثناء الحسابات المدينة قصيرة الأجل والتي يكون قيد الفوائد فيها غير مادي . يتم قيد مخصص التدني في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما يكون هناك دليل موضوعي بعدم قدرة الشركة على تحصيل المبالغ المطلوبة وفقاً للشروط الأصلية التي نشأت منها هذه الحسابات.

تشمل الأدلة الموضوعية للتدني في قيمة الذمم المدينة على الخبرة السابقة للشركة في تحصيل الذمم بالإضافة الى التغيرات الظاهرة في المتغيرات الاقتصادية الكلية المرتبطة بالتخلف عن سداد الذمم المدينة .

يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك على النقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك .

يتم إستبعاد الموجودات المالية فقط عند انقضاء الحقوق المتعلقة بالتدفقات النقدية المرتبطة بها أو عند تحويل الشركة لجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بإمتلاك تلك الموجودات المالية الى منشأة أخرى .

ن - المطلوبات المالية

يتم اثبات المطلوبات المالية بداية ، بما فيها القروض ، بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملة .

يتم احتساب المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة ، ويتم قيد مصروف الفوائد على أساس العائد الفعال بإستثناء الحسابات الدائنة قصيرة الأجل والتي يكون قيد الفوائد فيها غير مادي .

تظهر الذمم الدائنة بقيمتها الاسمية كونها لا يستحق عليها أية فوائد .

إن طريقة الفائدة الفعالة هي الطريقة المستخدمة لإحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية ولتوزيع مصروف الفوائد على المدى الزمني المناسب . إن معدل الفائدة الفعالة هو المعدل الذي بموجبه يتم خصم الدفعات النقدية المتوقعة خلال عمر المطلوبات المالية ، أو على عمر أقصر حيثما كان ذلك مناسب .

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات متداولة إلا إذا للشركة حق غير مشروط بتسوية هذه المطلوبات لمدة لا تقل عن إثني عشر شهراً من تاريخ القوائم المالية الموحدة .

يتم إستبعاد المطلوبات المالية عند تسديد أو إنقضاء إلتزامات الشركة أو عند إلغاؤها .

س - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

٣ - إجتهادات محاسبية هامة والمصادر الرئيسية لتقدير عدم اليقين

عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة ، تقوم الإدارة بإجراء إجتهادات ، تقديرات وإفتراضات حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف ، بالإضافة الى تقدير وتقييم مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية التي قد لا تكون ظاهرة من مصادر أخرى . مثل هذه التقديرات والإفتراضات تعتمد على الخبرة السابقة وعلى عوامل أخرى مناسبة . هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات بسبب التغيرات الناتجة عن ظروف وأوضاع هذه التقديرات بالمستقبل .

تراجع التقديرات والإفتراضات الخاصة بها بشكل مستمر . يقيد أثر مراجعة التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها مراجعة التقدير إذا كانت تؤثر فقط على تلك الفترة أو على كل من الفترات التي تمت فيها المراجعة والفترات المستقبلية ، إذا كانت تؤثر على تلك الفترات .

ويرأي إدارة الشركة فإن التقديرات والإفتراسات الهامة في القوائم المالية الموحدة معقولة وهي تشمل بشكل رئيسي ما يلي :

أ - مخصص التدني في الذمم المدينة

تقوم إدارة الشركة بقيد مخصص للتدني للخسائر المتوقعة في قيمة الذمم المدينة التي يمكن أن تنتج من عدم قدرة المدينين على إجراء التسديدات اللازمة . عند تقييم كفاية مخصص التدني الذمم المدينة ، تعتمد الإدارة في إجراء تقديراتها على عدة عوامل من ضمنها أعمار الذمم المدينة والخبرة السابقة المتعلقة بتحصيل الذمم . إذا ساءت الأوضاع المالية للمدينون ، فإن المعدلات الحقيقية لشطب الذمم المدينة قد تكون أعلى من المعدلات المتوقعة .

ب - ضريبة الدخل

تقدر إدارة الشركة ضرائب الدخل وفقاً للقوانين سارية المفعول بما في ذلك إحتساب خاص لمدى التعرض الضريبي الفعلي المتوقع لكل بند ضريبي وتقدير الفروقات المؤقتة الناتجة عن المعاملة المختلفة لبعض بنود القوائم المالية الموحدة المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ولأغراض التقارير الضريبية المحلية . كما تقيد الموجودات الضريبية المؤجلة التي لها أثر مادي على القوائم المالية الموحدة للمدى الذي يكون الإستفادة منها محتمل . إذا اختلفت النتائج الفعلية عن هذه التقديرات أو إذا توجب تعديل هذه التقديرات بالفترة المستقبلية ، فإنه قد يتأثر الوضع المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية بشكل سلبي . وفي حال تغير تقييم الإستفادة المستقبلية من الموجودات الضريبية المؤجلة يتم تخفيضها ويقيد هذا التخفيض في قائمة الدخل الموحد كخسارة .

ج - القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

تقوم إدارة الشركة بتقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التي تظهر بالتكلفة والتي يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ، بالرجوع إلى تكلفة هذه الموجودات وتعديلها بموجب المتغيرات السوقية التي تؤثر بالقيمة العادلة كالتغير السوقية للعقارات المجاورة ، معدلات التضخم ، تكاليف المواد المستخدمة في البناء والمتغيرات الإقتصادية الكلية في السوق .

د - التدني في قيمة الموجودات غير المتداولة

تقوم إدارة الشركة بمراجعة الموجودات غير المتداولة بشكل دوري لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر يدل على تعرض هذه الموجودات إلى تدني في القيمة . وتشمل الطرق المستخدمة لتحديد فيما إذا وجد مؤشر على خسائر التدني في القيمة على سبب ، وتوقيت ومبلغ التدني في القيمة .

هـ - مخصص للقضايا المرفوعة ضد الشركة

تقوم إدارة الشركة بدراسة قانونية للقضايا المقامة عليها بالرجوع إلى رأي مستشار قانوني مستقل والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتملة حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري . وبناءً على هذه الدراسة تقوم الشركة بقيد المخصصات اللازمة إن دعت الحاجة .

و - القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم إدارة الشركة باستخدام تقديرها في إختيار أسلوب تقييم مناسب للأدوات المالية كون هذه الأدوات المالية غير متداولة في أسواق نشطة . ويتم تطبيق أساليب التقييم المستخدمة عادة من قبل مشاركي السوق وبشكل عام باستخدام تحليل خصم التدفقات النقدية المبنية على فرضيات مدعومة بأسعار أو معدلات السوق السائدة .

٤ - تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

٤-أ - معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر على القوائم المالية الموحدة:

تم اتباع المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية في اعداد القوائم المالية للشركة ، والتي لم تؤثر على المبالغ أو الإفصاحات الواردة في القوائم المالية علماً أنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية فيما يتعلق بالمعاملات والترتيبات المستقبلية:

توفر التعديلات إعفائين عند تطبيق معايير التقارير المالية الدولية لأول مرة والتي تتعلق بموجودات النفط والغاز ، وتحديد فيما إذا كان الترتيب يشمل عقد إيجار.

التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١): تطبيق معايير التقارير المالية الدولية لأول مرة - إعفاءات اضافية لمطبقي المعايير لأول مرة.

توضح التعديلات نطاق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٢) ، بالإضافة الى محاسبة دفعات المجموعة النقدية القائمة على الأسهم المنفصلة التي تستلم البضاعة أو الخدمات عندما يكون لشركة أخرى أو مساهم في المجموعة التزام بتسوية الدفعات.

التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٢): دفعات عن طريق الأسهم - دفعات المجموعة النقدية القائمة على الأسهم.

يوفر نسخة شاملة حول تطبيق اسلوب الشراء و التعديلات الناتجة لكل من معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية و المنفصلة و معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمار في الشركات الحليفة و معيار المحاسبة الدولي رقم (٣١): الحصص في المشاريع المشتركة.

التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣): اندماج الاعمال.

توفر التعديلات توضيح بشأن جانبين من جوانب محاسبة التحوط: تحديد التضخم كخطر متحوط له أو جزء منه، والتحوط بالخيارات.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية : الاعتراف والقياس / البنود المؤهلة للتحوط.

معايير المحاسبة الدولي رقم (١) و (٢٣) و (٢٧) و (٣٢) و (٣٩) ومعايير المنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) و (٣) و (٥) و (٧) و (٨) .

تحسينات على معايير التقارير المالية الدولية الصادرة في عام ٢٠٠٩.

يوفر التفسير إرشادات بشأن المعالجة المحاسبية المناسبة عندما تقوم المجموعة بتوزيع موجودات خلافاً للنقد كإرباح على المساهمين.

التفسير رقم (١٧): توزيع الموجودات غير النقدية للمالكين .

التفسير (١٨) : تحويلات الموجودات من العملاء .
يتناول التفسير المحاسبة من قبل الجهة المستلمة للممتلكات والمعدات والآلات المحولة من العملاء وعندما يتوفر في بند الممتلكات والمعدات والآلات تعريف الأصل من وجهة نظر المستلم ، فإنه يتوجب على المستلم قيد الأصل بالقيمة العادلة بتاريخ التحويل ، مع الاعتراف بالإيرادات وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٨).

٤- ب - معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد :

لم تطبق الشركة بعد معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية صادرة وغير سارية المفعول :

سارية المفعول للسنوات المالية التي

تبدأ في أو بعد

أول تموز ٢٠١٠ .

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (١) : إعفاء محدود من إفصاحات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) لسنوات المقارنة لمتبعي المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة.

أول تموز ٢٠١١ .

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) : إفصاحات- تحويلات الموجودات المالية.

أول تموز ٢٠١٠ .

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية (المعدل في عام ٢٠١٠).

أول تموز ٢٠١٠ .

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٣) : إدماج الأعمال .

أول تموز ٢٠١٠ .

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٧) : الأدوات المالية : الإفصاحات .

أول كانون الثاني ٢٠١٣ .

تعديلات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) : الأدوات المالية (المعدل في عام ٢٠١٠) .

أول كانون الثاني ٢٠١١ .

تعديلات المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية.

أول كانون الثاني ٢٠١١ .

المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) (المعدل في عام ٢٠٠٩) إفصاحات أطراف ذات علاقة.

- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) القوائم المالية الموحدة والمنفصلة (المعدل في عام ٢٠٠٨).
- أول تموز ٢٠١٠.
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) تصنيف أدوات حقوق الإكتتاب.
- أول شباط ٢٠١٠.
- أول كانون الثاني ٢٠١١.
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) التقارير المالية المرحلية.
- تعديلات على التفسير رقم (١٣) ترتيبات إمتياز الخدمات.
- أول كانون الثاني ٢٠١١.
- تعديلات على التفسير رقم (١٤) الحد الأدنى لمتطلبات التمويل المدفوعة مقدماً.
- أول كانون الثاني ٢٠١١.
- التفسير رقم (١٩) اطفاء المطلوبات المالية بأدوات الملكية.
- أول تموز ٢٠١٠.

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق كل من المعايير والتفسيرات المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير والتفسيرات أية أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

٥ - الإيرادات

يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
١٢,٧٦٩,٧٥٦	٣,٤٨٩,٦٠٦
٣,٠٥٨,٥٨٤	٣,٨٢٩,٠٩٥
٦٩٠,٩٨٠	١,٢٢٥,٧٧٤
١٦,٥١٩,٣٢٠	٨,٥٤٤,٤٧٥

مبيعات الشقق
إيرادات الخدمات (أعمال ضيافة فندقية)
إيرادات التأجير

٦ - تكلفة المبيعات

يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
١٠,٢٨١,٤٧٧	٢,٦٨٨,٣٤٦
٨٥,١٣١	٧٠,٧٦٦
٣١٤,٨٢٥	٥٤٢,٣٣٧
٧٩٠,٣١٥	١,٢٥٧,٥١٦
٣١٥,١٣٣	٣٦٩,١٢٧
٥٥,٨٧٢	١٠٠,٤٢٢
٤١,٣٧١	٦٨,٥١٣
٦٩,٣٧٧	٣٦,٥٧٤
٤,٩٧٨	٦,٣٦١
٢٥,١٤٩	١٠,٩٩٧
٢٤,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٣٤,٤٠٠	٦١,٨٨٣
١٢,٠٤٢,٠٢٨	٥,٢٣٧,٨٤٢

تكلفة الشقق المباعة
الطعام والمشروبات
محروقات
ماء وكهرباء وهاتف
صيانة
إيجار
تأمين
خدمات السكان
تنقلات
ضيافة
أتعاب مقاولين
أخرى

٧ - مصاريف إدارية وعمومية
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
١٠٤,٦٤٥	٨٠,١٨٨	ماء وكهرباء وهاتف
٤٤,١٦٤	٢٧,٣٣٤	مصاريف حكومية
٧٦,٥٧٢	٥٠,١٧٣	أتعاب مهنية
١٦٦,٥٩٦	١٣٧,٢٥٠	تأمين وصيانة
٢٧١,٣٨٥	٨٣,٥٩٢	دعاية وإعلان
٤٦,٥٣٢	٣٨,٤٦٧	تنقلات وإقامة
٤٠,٦٥٠	٦٩,٢٠١	إيجارات
١٢,٨٣٨	١١,٨٧٠	قرطاسية ومستلزمات مكتبية
١٥,٧٣٢	٦,٠٠٠	تبرعات
١٢,٣٩٠	١٦,٤١٦	مصاريف مجلس الإدارة
٢٦,٢٥٢	٢٧,٥٤٥	أخرى
٨١٧,٧٥٦	٥٤٨,٠٣٦	

٨ - تكاليف الإقتراض
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
١,٧٥٢,٩٥٦	٢,٠٤٥,١٧٠	فوائد بنكية مدينة
		ينزل : الفوائد المرسمة على
(١,٥٥٣,١٨٥)	(١,٦٤٢,٨٠٦)	الموجودات المؤهلة
١٩٩,٧٧١	٤٠٢,٣٦٤	

* بلغ المتوسط المرجح لنسبة الرسملة على المبالغ المقترضة حوالي ٨٠,٣% للعام ٢٠١٠ (٨٨,٦% للعام ٢٠٠٩) .

** بلغ إجمالي تكاليف الإقتراض المرسمة على المشاريع ٤,٦٩٤,٨٠٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ (٣,٠٥١,٩٩٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩) .

٩ - إيرادات و مصاريف أخرى - صافي
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
٨٣,٢٧٤	٧١,٢٦٣	فوائد بنكية دائنة
(٥٥,٠٠٠)	(٤٧,١٤٣)	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٨,٩٥٠)	-	رسوم صندوق دعم البحث العلمي
(١٠,٧٨٣)	-	والتدريب المهني والتقني
(١٠,٧٨٣)	-	رسوم الجامعات الأردنية
		رسوم البحث العلمي والتدريب المهني
١,٩٠٧	(١,١٨٠)	أخرى
(٣٣٥)	٢٢,٩٤٠	

١٠ - حصة السهم من الخسارة / الربح للسنة

تم احتساب الخسارة للسهم الواحد بقسمة إجمالي الخسارة للسنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٠ و ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ كما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
٤٥٣,٦٩٦	(٦٧٨,٠٦٨)	(الخسارة) / الربح للسنة
سهم	سهم	
٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢١,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
دينار/سهم	دينار/سهم	
٠,٠٢	(٠,٠٣)	(الخسارة) / الربح للسهم الواحد

١١ - إستثمارات عقارية

إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

السكن	محللات	فندق ونادي	المجموع
الوظيفي	تجارية	الغوص	
دينار	دينار	دينار	دينار
١٠,٢٨٩,٨٨٦	٢,٥٣٢,٣٢٧	١,٨٥٧,٢٢٩	١٤,٦٧٩,٤٤٢
-	-	-	-
١٠,٢٨٩,٨٨٦	٢,٥٣٢,٣٢٧	١,٨٥٧,٢٢٩	١٤,٦٧٩,٤٤٢
-	-	-	-
١٠,٢٨٩,٨٨٦	٢,٥٣٢,٣٢٧	١,٨٥٧,٢٢٩	١٤,٦٧٩,٤٤٢
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٠٩			
إضافات			
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩			
إضافات			
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠			
الاستهلاك المتراكم :			
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٠٩			
إستهلاك السنة			
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩			
إستهلاك السنة			
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠			
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠			
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩			
نسبة الاستهلاك السنوية %	٤	٤	٤

* يتم تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بالرجوع الى تكلفة هذه الاستثمارات وتعديلها بموجب القيم السوقية للعقارات المجاورة ومعدلات التضخم وتكاليف المواد المستخدمة في البناء والتغيرات الاقتصادية الأخرى ، وتقدر إدارة الشركة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بحوالي ٣٠,٥ مليون دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ (٣٠ مليون دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩).

١٢ - الممتلكات والمعدات

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

المجموع	أخرى	حاسب الي	الجهزة	سيارات	اثاث	مباني
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٨,٦٥٦,٠٨٤	٨٧٣,٨٥٢	٤٧٦,٩٢٠	٨٦٤,٤٣١	١,٤٤٧,١٨٧	١,٠٠٢,١٨٦	٣,٩٩١,٥٠٨
٧٨١,٣٨٨	٢٥٣,٣٣٢	٤٢,٣٦٤	٢١٥,٢٩١	١٧٤,٦٨٨	٩٥,٧١٣	-
(٢١٩,٠٢٥)	(٢٢,٩٦٤)	(٧,٣١٥)	(٢,٤١٧)	(١٨٤,٦٤٩)	(١,٦٨٠)	-
٩,٢١٨,٤٤٧	١,١٠٤,٢٢٠	٥١١,٩٦٩	١,٠٧٧,٣٠٥	١,٤٣٧,٢٢٦	١,٠٩٦,٢١٩	٣,٩٩١,٥٠٨
٧١١,٠٦١	٩٧,٩٩٦	٨٥,٩٥١	١٠٠,٠٩٠	٣٤,٨٠٦	٤٧,٠١٦	٣٤٥,٢٠٢
(١٥٠,٣٧٠)	-	(٣,٧٥٠)	-	(١٤٦,٦٢٠)	-	-
٩,٧٧٩,١٣٨	١,٢٠٢,٢١٦	٥٩٤,١٧٠	١,١٧٧,٣٩٥	١,٣٢٥,٤١٢	١,١٤٣,٢٣٥	٤,٣٣٦,٧١٠

الاستهلاك المتراكم :

الرصيد كما في أول كانون الأول ٢٠٠٩	الرصيد كما في أول كانون الأول ٢٠١٠	الرصيد كما في أول كانون الأول ٢٠١٠	الرصيد كما في أول كانون الأول ٢٠١٠
استهلاك السنة	استهلاك السنة	استهلاك السنة	استهلاك السنة
١,٩٠٥,٤٩٩	٢٧١,٩٧٩	٣٦١,٧٤٤	٣٣٤,٢٩٨
٨٧٣,٣٣٨	١٦٧,١٨٩	٥٤,٤٦٨	١٠٤,٩٧٤
(٦٦,٠٧٣)	(١٣,١٠٢)	(٥,٩٩٥)	(٧٧٢)
٢,٧١٢,٧٦٤	٤٢٦,٠٦٦	٤١٠,٢١٧	٣٣٨,٤٩٠
٧٣٧,٧٤٥	١٣٤,١٦٥	١١٥,٨٣٢	١١٠,١٦٤
(١٠٩,٠٩١)	-	(٣,٧٥٠)	-
٣,٣٤١,٤١٨	٥٦٠,٢٣١	٥٢٢,٢٩٩	٤٤٨,٦٥٤
١١٣,٢١٥	١٧٩,٣٥٤	٢٩٢,٥٦٩	١٩٧,٠٧٩
(٧٣٩)	٣٤٠,٦٩٤	١٠٢,٠٩٣	٤٤٢,٧٨٧
٤٨٩,٦٤٨	٤٤٢,٧٨٧	٤٨٩,٦٤٨	٤٨٩,٦٤٨

صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

نسبة الاستهلاك السنوية %

٣,٨٤٧,٠٦٢	٧٠٠,٤٤٨	٤٤٧,٦١٣	٧٢٨,٧٤١	٧١,٨٧١	٦٤١,٩٨٥	٦,٤٣٧,٧٢٠
٣,٦٩٨,٩٣٩	٧٥٥,٥٢٥	٥٣٢,٤٩٨	٧٣٨,٨١٥	١٠١,٧٥٢	٦٧٨,١٥٤	٦,٥٠٥,٦٨٣
٤	١٥-١٠	١٥	١٥	٢٠	١٥-١٠	

١٣ - الضرائب

أ - مصروف ضريبة الدخل

يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
٥٣,٩١٨	-
-	١٧٧,٩١١
٥٣,٩١٨	١٧٧,٩١١

ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
ضريبة دخل سنوات سابقة

ب - المطلوبات الحالية لضريبة الدخل

إن الحركة على هذا البند كانت كما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
١٧٦,١٣٨	٥٦,٠٧٣
٥٣,٩١٨	-
-	١٧٧,٩١١
٢٣٠,٠٥٦	٢٣٣,٩٨٤
(١٧٣,٩٨٣)	(٦٩,٠٠٠)
٥٦,٠٧٣	١٦٤,٩٨٤

رصيد بداية السنة
ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
ضريبة دخل سنوات سابقة
المجموع
ينزل: ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة
رصيد نهاية السنة

ج - الضرائب المؤجلة

لم تقم الشركة بإثبات أية ضرائب مؤجلة وذلك لإعتقاد إدارة الشركة أنها غير مادية .

د - الوضع الضريبي

قامت الشركة بتسوية ضريبة الدخل مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى العام ٢٠٠٥. كما قامت الشركة بتقديم كشوفات التقدير الذاتي للأعوام ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ ودفع الضرائب المعلنة وتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات مما ترتب عنها مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة بمبلغ ١٧٧,٩١١ ولكن لم تقم الدائرة بإصدار قرار نهائي حولها بعد . أما عن العام ٢٠٠٩ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ودفع الضرائب المعلنة ولكن لم يتم مناقشتها مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بعد . هذا وبإعتقاد الإدارة والمستشار الضريبي للشركة أن مخصص الضرائب المسجل في القوائم المالية الموحدة كاف لمواجهة المطلوبات الضريبية المحتملة .

هـ - ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
٥٠٧,٦١٤	(٥٠٠,١٥٧)
٥٧٠,٧٤٦	-
١,٠٧٨,٣٦٠	(٥٠٠,١٥٧)
%٥	-
٥٣,٩١٨	-

(الخسارة) / الربح للسنة
يضاف: مصاييف غير مقبولة ضريبياً
(الخسارة) / للسنة / الربح الخاضع للضريبة
نسبة الضريبة *
مصروف ضريبة الدخل للسنة

* تم احتساب مصروف ضريبة الدخل بواقع نسبة ضريبة مقدارها ٥% والتي تمثل نسبة الضريبة المفروضة على الشركة في منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة .

١٤ - موجودات متداولة أخرى
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	٣١ كانون الأول
دينار	دينار	
٢٧٠,٤٢٤	٤٣٠,٤١٩	مصاريف مؤجلة *
٦٦٢,٢٥٩	٥٢٤,٠٢١	دفعات مقدمة
٣٣٤,٣٨٦	٢٩٨,٣١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٣٦,٢٧٢	١٢٠,٣٨٥	شيكات برسم التحصيل
١,٦٠٣,٣٤١	١,٣٧٣,١٣٥	

* يمثل هذا البند مصاريف مؤجلة تتكون من المصاريف التشغيلية لدائرة المبيعات كما يرد في إيضاح (٢ د) وعمولات بيع الشقق المباعة التي يتم تأجيلها لحين تحقق إيرادات مبيعات الشقق ذات العلاقة وتفصيلها كما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	٣١ كانون الأول
دينار	دينار	
٢٤٦,١١٠	٣٢٧,١٠٥	مصاريف دائرة المبيعات
٢٤,٣١٤	١٠٣,٣١٤	عمولات بيع شقق
٢٧٠,٤٢٤	٤٣٠,٤١٩	

١٥ - مشاريع معدة للبيع
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	٣١ كانون الأول
دينار	دينار	
٢٦,٧٢٩,٤٦١	٢٦,٤٨٩,٤١١	أراضي معدة للبيع *
٢,٧٢٤,٦٧٥	٦٧٦,٦٩١	شقق معدة للبيع
٢٩,٤٥٤,١٣٦	٢٧,١٦٦,١٠٢	

* يمثل هذا البند تكلفة الأراضي المطورة والبالغة مساحتها المتبقية حوالي ٢,٤٥٥ دونم مربع وهي تتكون من التكلفة الأصلية للأراضي مضافاً إليها تكاليف التطوير ، علماً بأنه يتم إطفاء تكاليف التطوير وتحويلها إلى تكلفة المبيعات وفقاً لنسبة مساحة الأراضي المباعة لكامل مساحة الأراضي المتبقية ، وتفصيلها كما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	٣١ كانون الأول
دينار	دينار	
٥,٨٤٥,٢٦٠	٥,٨٤٥,٢٦٠	تكلفة الأراضي
٢٠,٨٨٤,٢٠١	٢٠,٦٤٤,١٥١	صافي تكاليف التطوير المرسمة *
٢٦,٧٢٩,٤٦١	٢٦,٤٨٩,٤١١	

* تمثل تكاليف التطوير إجمالي التكلفة المباشرة المتعلقة بالإنشاءات والتي تتكون بشكل رئيسي من أعمال المقاولين ، والأعمال الهندسية المتعلقة بالمشاريع ، وتكاليف الإقراض المرسمة.

١٦ - مشاريع قيد الإنشاء
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينــــــــــــــــار	دينــــــــــــــــار
٨,٧٧٩,٢٣٢	٨,٩٩٨,٠٤٠
٢,٧٣٩,٧٤٢	٨,٠٠١,٧٣٤
٧٧٥,٩٩٤	٥٤٥,٨٢٧
١٢,٢٩٤,٩٦٨	١٧,٥٤٥,٦٠١

فيلات قيد الإنشاء
شقق قيد الإنشاء
مشاريع أخرى قيد الإنشاء

١٧ - ذمم مدينة
يتكون هذا البند مما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينــــــــــــــــار	دينــــــــــــــــار
١,٤٢٢,٧٣٣	١,١٣٠,٥٨٩
٣,٩٤٣	٧,٣٤٣
١,٤٢٦,٦٧٦	١,١٣٧,٩٣٢
(٥٠,٠٠٠)	(٨٥,٠٠٠)
١,٣٧٦,٦٧٦	١,٠٥٢,٩٣٢

ذمم عملاء تجارية
ذمم موظفين

ينزل : مخصص التدني في الذمم المدينة *

إن الحركة على حساب مخصص التدني في الذمم المدينة هي على النحو التالي :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينــــــــــــــــار	دينــــــــــــــــار
-	٥٠,٠٠٠
٥٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠
٥٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠

الرصيد بداية السنة
اضافات
الرصيد نهاية السنة

* تعتقد إدارة الشركة أن مخصص التدني في الذمم المدينة كافٍ بعد الأخذ بعين الاعتبار المبالغ المطلوبة من أطراف ذات علاقة والتحصيلات في الفترة اللاحقة .

فيما يلي بيان بأعمار ذمم العملاء التجارية :

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينــــــــــــــــار	دينــــــــــــــــار
٣٦٢,٩٠٠	٦١٤,٣٢٢
٥٢٩,٨٨٥	١٠٧,٧٢٧
١٣٠,٢٦٥	٥٨,١٥٧
٢٥٣,٤٥٨	١٢١,٤٧٥
١٤٦,٢٢٥	٢٢٨,٩٠٨
١,٤٢٢,٧٣٣	١,١٣٠,٥٨٩

أقل من ٩٠ يوم
٩١ يوم - ١٨٠ يوم
١٨١ يوم - ٢٧٠ يوم
٢٧١ يوم - ٣٦٠ يوم
أكثر من ٣٦٠

١٨ - رأس المال والإحتياطيات

أ - رأس المال المدفوع

بلغ رأس مال الشركة ٢١,٥ مليون دينار مكون من ٢١,٥ مليون سهم بقيمة إسمية مقدارها دينار أردني للسهم الواحد لكل سهم .

ب - الإحتياطي الإلزامي

يمثل الإحتياطي الإلزامي المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة ١٠٪ وهو غير قابل للتوزيع كأرباح على المساهمين ، هذا وتستمر الشركة بإقتطاع نفس النسبة لكل سنة بحيث لا تتجاوز المبالغ المقتطعة رأس المال المدفوع .

ج - الإحتياطي الاختياري

يمثل الإحتياطي الاختياري المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ . يستخدم هذا الإحتياطي في الأغراض الذي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة للمساهمين توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين .

١٩ - القروض

يتكون هذا البند مما يلي :

طويلة الأجل		قصيرة الأجل	
٣١ كانون الأول		٣١ كانون الأول	
٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار	دينار	دينار
٨,٣٣٣,٣٣٣	١٢,٢٧٥,٠٨٨	١,٦٦٦,٦٦٧	-
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٨٥,٠٦٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-
١٦,٣٣٣,٣٣٣	٢١,١٦٠,١٥١	٣,٦٦٦,٦٦٧	-

قرض البنك الاستثماري

الأردني (أ)

البنك الأردني الكويتي (ب)

أ - قامت الشركة خلال العام ٢٠٠٩ بالحصول على قرض من البنك الاستثماري الأردني بقيمة ١٠ مليون دينار بفائدة سنوية مقدارها ٩,٥٪ محسوبة على أساس يومي وتدفع شهرياً بحيث يبدأ التسديد خلال ٢٤ شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع ٤٨ قسط شهرية متساوية شاملة الفائدة .

تم خلال العام ٢٠١٠ توقيع إتفاقية مع البنك الاستثماري بحيث يتم تثبيت سقف القرض ليصبح ١٢ مليون دينار يسدد بموجب ١٠ أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط منها ١,٢ مليون دينار بحيث يستحق القسط الأول بتاريخ أول آذار ٢٠١٢ والأخير بتاريخ أول أيلول ٢٠١٦ . يتم تسديد الفوائد الشهرية المتركمة التي تترتب على القرض مدة كل ستة أشهر من مصادر الشركة الذاتية .

ضماناً للقرض المذكور أعلاه قامت الشركة بتقديم رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٢ مليون دينار ورهن عقاري من الدرجة الثانية بقيمة ٣ مليون دينار على قطعة أرض رقم (١٤٠) حوض رأس اليمانية رقم (٢) من أراضي العقبة المملوكة من قبل الشركة .

إن الغاية من القرض هو تمويل نشاطات الشركة المتعلقة بالانشاءات .

ب - قامت الشركة خلال العام ٢٠٠٨ بالحصول على قرض متناقص من البنك الأردني الكويتي بسقف ١٠ مليون دينار وبفائدة سنوية مقدارها ٩,٧٥٪ محسوبة على أساس يومي وتدفع بشكل ربع سنوياً . يسدد القرض بواقع ١٠ أقساط نصف سنوية بحيث يستحق القسط الأول منها بعد مرور سنتين من تاريخ السحب . تم خلال العام ٢٠١٠ تعديل برنامج سداد القرض المتناقص بحيث يدفع بواقع ٨ أقساط نصف سنوية متساوية ومتتابعة يستحق الأول منها في ٢٨ شباط ٢٠١٢ والأخير في ٢٨ شباط ٢٠١٦ كما يتم تسديد الفوائد الشهرية المترتبة من مصادر الشركة الذاتية .

إن الغاية من القرض هو تمويل نشاطات الشركة المتعلقة بالانشاءات .

٢٠ - إيرادات مؤجلة

يمثل هذا البند قيمة دفعات النقدية المقبوضة مقدماً على حساب الشقق والأراضي المباعة والتي ما زالت ملكيتها محتفظة مع الشركة . هذا ويتحقق الإيراد من هذه الدفعات عند إستيفاء كامل الشروط المذكورة في الإيضاح (٢ د - ١) .

هذا وكانت الحركة على هذا البند كما يلي :

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
١٤,٦٠٦,١١٧	٥,٩١٣,٤١٨	رصيد بداية السنة
٤,٠٧٧,٠٥٧	٥,٨٢٦,٩٢٧	إضافات
(١٢,٧٦٩,٧٥٦)	(٣,٤٨٩,٦٠٦)	المحول الى الإيرادات
٥,٩١٣,٤١٨	٨,٢٥٠,٧٣٩	

٢١ - مطلوبات محتملة وإرتباطات مالية

أ - مطلوبات خارج قائمة المركز المالي الموحد

كان على الشركة بتاريخ القوائم المالية الموحدة مطلوبات ممكن أن تطراً تتمثل بما يلي :

٣١ كانون الأول	
٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
١١٠,٤٩٠	١١٧,٦٦٥
١١٠,٤٩٠	١١٧,٦٦٥

كفالات بنكية

ب - القضايا المرفوعة ضد الشركة

١ - تظهر الشركة مدعى عليها ببعض قضايا المطالبات العمالية حيث بلغ مجموع المطالبات المالية ١٨٥,١٠٩ دينار للعام ٢٠١٠ ، وبرأي إدارة الشركة والمستشار القانوني للشركة فإنه ليس هنالك داعٍ لتسجيل أية مخصصات اضافية لقاء تلك القضايا .

٢ - تظهر الشركة مدعى عليها ببعض القضايا من قبل مقاولين ودائنين بمبلغ ٤٥٩,٢٤٤ دينار للعام ٢٠١٠ ، وهذا وبرأي إدارة الشركة والمستشار القانوني للشركة فإن لن ليس هنالك داعٍ لأخذ أي مخصصات اضافية تفوق الذمم الدائنة المقيدة لقاءها .

ج - إرتباطات مالية

١ - إتفاقية شراء أراضي من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية

قامت الشركة بتاريخ ١٨ حزيران ٢٠٠٠ بتوقيع إتفاقية مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة لشراء قطعة أرض تقع على الشاطئ الجنوبي لمدينة العقبة ، حيث يتم استعمالها لغايات إقامة وتشغيل وإدارة مشروع سياحي متكامل يتألف من مجموعة من الفنادق السياحية مع مرافقها المساندة ، وقرى سياحية تضم مجموعة الوحدات والفلل والشقق السكنية وما يلحق ذلك من مرافق وخدمات .

ويترتب على الشركة من هذه الإتفاقية الالتزامات التالية :

أ- دفع ١٪ (كل شهرين) من اجمالي الإيرادات المتحققة عن تشغيل الفنادق والمطاعم والمرافق الترويحية والمراكز التجارية والثقافية والترفيهية والمرافق البحرية المقامة في المشروع .

ب- دفع عائد بمبلغ ٢,١٥ دينار اردني لكل متر مربع من الارض يتم بيعه للغير من المساحات المخصصة للوحدات والفلل والشقق السكنية المخصصة للبيع .

ج- وضع قيد عدم التصرف على كامل أراضي الشركة وذلك بموجب الإتفاقية المبرمة ، وسيتم رفع قيد عدم التصرف عن قطعة الأرض الى أن يتم الانتهاء من إنشاء كامل مراحل مشروع تالابيه السياحية على هذه الأراضي أو أن يتم بيعها لأطراف أخرى بغرض إنشاء فنادق أو مشاريع عليها .

٢ - إتفاقية ضمان مركز الغوص الملكي من سلطة منطقة العقبة الاقتصادية

قامت الشركة بتاريخ ٥ تموز ٢٠٠١ بتوقيع إتفاقية ضمان مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة والمتعلقة باستثمار (ضمان) مركز الغوص الملكي بهدف إقامة قرية غوص متكاملة . حيث تقوم الشركة باستعمال قطعة الأرض لغايات إنشاء وتشغيل مشروع سياحي يشكل مركز غوص متكامل . ويتمثل الاستعمال المشار اليه بإقامة و/أو تشغيل و/أو إدارة مركز غوص حديث ، فندق سياحي ، كفتيريا ومطعم سياحي ومحلات تجارية .

ان مدة هذه الإتفاقية ٤٩ سنة ابتداء من تاريخ الإتفاقية المبرمة وهي قابلة للتجديد باتفاق الطرفين، حيث يترتب على الشركة من هذه الإتفاقية الالتزامات التالية :

أ- بدل سنوي بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار اردني ، يستحق في بداية كل سنة من سنوات سريان هذه الإتفاقية ، ويدفع اعتباراً من بداية السنة الثانية من سريان الإتفاقية - حيث تعفى الشركة من دفع بدل الضمان خلال السنة الاولى من فترة هذه الإتفاقية - وابتداء من نهاية السنة الرابعة من سريان الإتفاقية يتم زيادة البدل السنوي بواقع ٢,٥٪ سنوياً .

ب- تلتزم الشركة بتوريد ١٠٪ من اجمالي الإيرادات المتحققة من تشغيل المطعم والكفتيريا ودفع ما نسبته ٥٪ من اجمالي الإيرادات المتحققة من تشغيل الفندق ومرافقه اعتباراً من بداية تشغيل اي منها ، وتحمل الشركة الضامنة كافة هذه المصاريف .

ج- لا تتحمل سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة اي خسائر او مخاطر ناتجة عن تعثر تشغيل المشروع .

د- تقوم الشركة الضامنة بتخصيص مبلغ لا يقل عن ٤٪ من إيرادات المشروع لأغراض التسويق والترويج .

هـ- في حال تأخر الشركة عن تسديد اية دفعات مستحقة ، فيستحق فائدة سنوية تعادل ٩٪ من قيمة الدفعة ابتداء من تاريخ استحقاق هذه الدفعة .

٣ - إتفاقية نقل ملكية الأراضي مع مؤسسة الحق التجارية

قامت الشركة بتاريخ ١٥ اذار ٢٠٠٠ بتوقيع اتفاقية مع مؤسسة الحق التجارية (مساهم) ، حيث تقوم مؤسسة الحق التجارية بالتفاوض والتفاهم مع سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة وانهاء جميع الاجراءات اللازمة لنقل ملكية الارض لمصلحة شركة الاردن لتطوير المشاريع السياحية والتي تقدم الشركة حالياً بإستخدامها لمشروع مدينة تالاييه السياحية ، وذلك مقابل حصولهم على ٥٪ من رأسمال الشركة ، ولغاية وصول رأس مال الشركة الى ٢١,٥ مليون دينار اردني .

٢٢ - الأدوات المالية

أ - إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للحفاظ على قدرتها من الاستمرار وتعظيم العائد لأصحاب المصالح من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون . وبحسب ما تراه الإدارة مناسبة ، يتم تعديل سياسات إدارة رأس المال مثل زيادة رأس المال ، الإقتطاع للإحتياجات أو توزيعات الأرباح .

وتتبع الشركة سياسة للحفاظ على معدل الدين منسوباً لحقوق الملكية (يحتسب بتقسيم مجموع المطلوبات غير المتداولة إلى مجموع حقوق الملكية) بحيث يكون ذات نسبة معقولة. كانت نسبة المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة كما يلي :

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
١٦,٤٨٣,٣٣٣	٢١,٣٧٩,٥٠٤	المطلوبات غير المتداولة
٣٣,٨٣٧,٠١١	٣٣,١٥٨,٩٤٣	إجمالي حقوق الملكية
٤٩٪	٦٤٪	نسبة المطلوبات غير المتداولة إلى حقوق الملكية

ب - مخاطر السيولة

مخاطر السيولة ، والتي تعرف أيضا بمخاطر التمويل ، هي المخاطر التي تتمثل بالصعوبة التي ستواجهها الشركة فيما يتعلق بتوفير الأموال اللازمة للوفاء بالمطلوبات . وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة الرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية وموائمة التحصيلات النقدية من العمليات في توفير السيولة اللازمة لتمويل رأس المال العامل والمصاريف التشغيلية .

هذا وتعاني الشركة من نقص في النقد والسيولة السريعة ، إذا بلغت أرصدة النقد والبنوك ١٨٩,٨٧٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وبلغت الموجودات سريعة السيولة (متمثلة بالنقد والذمم المدينة) ٢,٢٤٢,٨١١ دينار مقارنة بمطلوبات متداولة سريعة (متمثلة بإجمالي المطلوبات المتداولة باستثناء الإيرادات المؤجلة) مقدارها ٤,٧١١,٩٦٢ دينار كما في نفس التاريخ .

هذا وإرتأت الإدارة بأن الشركة قد تواجه صعوبات في المستقبل القريب إلى متوسط الأجل في توفير السيولة اللازمة لتمويل العمليات والمشاريع قيد الإنشاء ، لذلك قرر مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٣ شباط ٢٠١١ للسماح للشركة بالحصول على قروض بنكية جديدة وبسقف ٥ مليون دينار . وتقوم إدارة الشركة حالياً بالتفاوض مع البنوك المحلية من أجل الحصول على التمويل اللازم .

ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان تتعلق بمخاطر إخفاق الطرف الآخر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسائر مالية للشركة . هذا وتتبع الشركة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة إئتمانياً بالإضافة للحصول على ضمانات كافية حيثما كان ذلك مناسباً ، وذلك من أجل تخفيف خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات .

د - مخاطر أسعار الفوائد

مخاطر أسعار الفوائد هي المخاطر المتعلقة بالتغير بقيمة الاداة المالية نتيجة للتغيرات بمعدلات الفائدة السوقية.

تقوم الشركة بإدارة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة بشكل مستمر ، بحيث يتم تقييم الخيارات المختلفة مثل التمويل وتجديد المراكز الحالية والتمويل البديل .

قد تم تحديد تحليل الحساسية أدناه وفقاً للتعرض لأسعار الفائدة المتعلقة بالقروض البنكية كما في تاريخ القوائم المالية . وتم إعداد التحليل على فرض أن مبالغ المطلوبات القائمة بتاريخ القوائم المالية كانت قائمة طوال العام . ويتم استخدام زيادة أو نقص بمقدار ١٪ في أسعار الفوائد والتي تمثل تقييم إدارة الشركة للتغير المحتمل والمقبول لمعدلات الفائدة .

فيما يلي أثر (زيادة) نقصان أسعار الفوائد بنسبة ١٪ بفرض بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة :

-١٪		+١٪		الربح/ حقوق الملكية
٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٢٠٥,٣٨٣	٢١١,٦٠٢	(٢٠٥,٣٨٣)	(٢١١,٦٠٢)	

هـ - مخاطر العملات الأجنبية

إن خطر العملة هو ذلك الخطر المتعلق بالتغير في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملة الأجنبية .

تتمثل عمليات الشركة بالعملات الأجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي ، هذا تعتقد إدارة الشركة بأن خطر العملة الأجنبية غير مادي على القوائم المالية الموحدة كون الدينار الأردني (العملة الوظيفية للشركة) مربوط بالدولار الأمريكي .

٢٣ - المعلومات القطاعية

لغايات الإدارة ، يتم تقسيم أنشطة الشركة إلى ٣ أقسام : المبيعات والخدمات والتأجير . هذه الأقسام هي الأساس الذي تقوم الشركة بتقديم المعلومات القطاعية الأساسية . إن المنتجات والخدمات الرئيسة لهذين القسمين هما كما يلي :

أ - المبيعات

- ١ - الشقق : بيع شقق وفيلات سكنية في مدينة تالا باي السياحية .
- ٢ - الأراضي : بيع الأراضي المطورة بقصد إنشاء فنادق سياحية عليها .

ب - الخدمات

الخدمات العامة : تقديم الخدمات المختلفة لسكان ونزلاء مدينة تالا بي السياحية وفندق ونادي الغوص الملكي .

ج - التأجير

تأجير مبنى السكن الوظيفي ومحلات تجارية في مدينة تالا بي السياحية

فيما يلي تحليل بإيرادات ونتائج أعمال وموجودات ومطلوبات القطاعات :

نتائج أعمال القطاع		إيراد القطاع		
٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	دينار	دينار	مبيعات الشقق
٢,٤٨٨,٢٧٩	٨٠١,٢٦٠	١٢,٧٦٩,٧٥٦	٣,٤٧٧,٨٠٦	إيراد الخدمات (الضيافة) *
١,٦٧٤,٥٩١	١,٧٩٢,٨٣٨	٣,٠٥٨,٥٨٤	٣,٩٣٣,٦٦٤	إيراد التأجير
٣١٤,٤٢٢	٧١٢,٥٣٥	٩٧٥,٩٨٠	١,٢٢٥,٧٧٤	
٤,٤٧٧,٢٩٢	٣,٣٠٦,٦٣٣	١٦,٨٠٤,٣٢٠	٨,٦٣٧,٢٤٤	
(١,٦٩٩,٦٥٨)	(١,٥٤٣,٣٨٨)			نفقات موظفين
(١,٢٠٢,١٥٨)	(١,٣٠٠,٩٤٢)			إستهلاك ممتلكات ومعدات وإستثمارات عقارية
(١,٠٦٧,٨٦٢)	(٩٦٢,٤٦٠)			مصاريف غير موزعة أخرى
٥٠٧,٦١٤	(٥٠٠,١٥٧)			الربح قبل الضريبة
(٥٣,٩١٨)	(١٧٧,٩١١)			مصروف ضريبة الدخل
٤٥٣,٦٩٦	(٦٧٨,٠٦٨)			(الخسارة) / الربح للسنة

* الجدول التالي يبين تحليل الإيرادات والخدمات (الضيافة) :

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
٢٤٥,١١٧	١٦٩,٢٧٨	إيراد الطعام والشراب
٢٢٦,٩٩١	٢٥١,٩٠٦	إيراد مرسى اليخوت
٣٠٢,٨٦٩	٤٦٠,٥٣٧	إيراد بيع المحروقات
٢١٧,٧٢٨	٢٤٤,٦١٤	إيراد بيع الكهرباء
٤٣٥,٦٩٨	٦٣٧,٠٠٦	إيراد بيع المياه
٣٨٣,٧٥٦	٨٤٤,٥٨٩	إيراد خدمات المغسلة
٦١٢,٥٥١	٦٦٨,٢٤٧	إيراد الرسوم السنوية
٢٩٥,٣٦٩	٣٩٨,١٧٨	إيراد السفرات الدولية
٣٠٦,٨٥٩	٢٢٨,٣٦٩	إيراد الصيانة
٣١,٦٤٦	٣٠,٩٤٠	أخرى
٣,٠٥٨,٥٨٤	٣,٩٣٣,٦٦٤	

٢٤ - المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

الجدول التالي يبين الأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة :

أ - الأرصدة

ذمم مدينة	
٣١ كانون الأول	
٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
٤٨٤,٩٤٤	٢٣٥,٥٥٤
-	٢٥,٩٧٨
٩,٧٦٣	٧٤,٤١٩
٤٩٤,٧٠٧	٣٣٥,٩٥١

شاطئ القمر للاستثمارات السياحية *
شركة الساحل الذهبي للفنادق *
زارة لتنمية الشاطئ الجنوبي **

* شركة مملوكة جزئياً من قبل عضو مجلس الإدارة .

** الشركة القابضة لعضو مجلس الإدارة .

لم يتم إستلام أو تقديم أية ضمانات على هذه المبالغ . كما لم يتم قيد أية مصاريف خلال العام تتعلق بالتدني في قيمة الذمم المدينة للمبالغ المطلوبة من الأطراف ذات العلاقة.

ب - المعاملات

إيراد تأجير وخدمات	
٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
٣٨٩,٨٦٧	٥٧٠,٦١٣
٢٨٥,٤٨٠	٤٠٠,٦٢٣
٤٧١,٤٦٩	١,٢٩٢,٥٣٦
١,١٤٦,٨١٦	٢,٢٦٣,٧٧٢

شركة شاطئ القمر للاستثمارات السياحية
شركة الساحل الذهبي للفنادق
وزارة لتنمية الشاطئ الجنوبي

ج - تعويضات الإدارة العليا
بلغت الرواتب والمكافآت والمنافع للإدارة العليا للشركة ٩٧,٣٨٧ دينار للعام ٢٠١٠ (٢٤٢,٠٥١ دينار للعام ٢٠٠٩).

٢٥- خطة الإدارة المستقبلية
كما يرد في الإيضاح (٢٢ب) حول القوائم المالية تعاني الشركة من عجز في السيولة السريعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ ، كما تكبدت الشركة خسارة صافية مقدارها ٦٧٨,٠٦٨ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ ، وبالرغم من هذا فإن الشركة سوف تحاول العمل على زيادة حجم التسهيلات الممنوحة لها من البنوك المحلية بالإضافة الى تبني سياسة تسويقية طموحة لزيادة حجم مبيعات الشركة خلال عام ٢٠١١ بحيث يتراوح من ٢ الى ٣ مليون دينار اضافي الى ذلك سوف تعمل الشركة جاهدة على اعاده جدولته قروضها وما يترتب عليها من فوائد لمدة سنتين أسوة بالشركات المماثلة وفي النهاية سوف تقوم الشركة وبعد استنفاد كافة الوسائل الكفيلة بضمان استمراريتها بدراسة امكانيه رفع راس مال الشركة الى ٣١,٥ مليون دينار وهذا تجدر الإشارة إلى ان الشركة تمتلك من الأصول العقارية ما يؤهلها من تنفيذ ما ورد أعلاه .

بناء على ما تقدم تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة بناء على مبدأ الاستمرارية على افتراض نجاح خطة الإدارة المستقبلية .

٢٦ - الموافقة على القوائم المالية الموحدة
تم إقرار القوائم المالية الموحدة للشركة من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢١ آذار ٢٠١١ باستثناء أحد الأعضاء ، وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين .