



2 véo H

**إشارتنا : JM-13-03-718**

2019/11/29

 **masakencapital**  
مساکن کپیتال

هيئة الأوراق المالية  
الداخلة الإدارية  
الديوان  
٢٩ آذار ٢٠١٢  
الرقم التسلسل  
رقم المساق  
الجهة المختصة

**شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**

**البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١**  
**وتقرير مدققي الحسابات المستقلين**

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

فهرس

صفحة

|        |                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| ٢      | - تقرير مدققي الحسابات المستقلين                                             |
| ٣      | - بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١                       |
| ٤      | - بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١                    |
| ٥      | - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١             |
| ٦      | - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ |
| ٧      | - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١         |
| ٨ - ٢٠ | - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة                                       |

### تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة مساهمي  
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### **مقدمة**

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكلاً من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

**مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية الموحدة**  
إن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

**مسؤولية مدقق الحسابات**  
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيانات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية الموحدة وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيانات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

**الرأي**  
في رأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

**تقرير حول المتطلبات القانونية**  
تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية الموحدة المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أمين سمارة (إجازة ٤٨١)

المهنيون العرب

(اعضاء في جرائنت ثورنتون)

عمان في ٢٥ شباط ٢٠١٢



**المهنيون العرب**

مستشارون ومحاسبون قانونيون

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١  
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١          | إيضاح | الموجودات                                               |
|---------------|---------------|-------|---------------------------------------------------------|
| ٥,٧٤١,٤٤٧     | ١٢,٧٨٨,٥٥٣    | ٤     | الموجودات غير المتداولة                                 |
| —             | ٨٠٢,٩٩٣       | ٥     | استثمارات عقارية                                        |
| ١,٦٠١,٦٠٢     | —             |       | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل |
| —             | ٧٥٠,٠٠٠       | ٦     | موجودات مالية متوفرة للبيع                              |
| ٩٢٨,٦٩٠       | ٩٣٤,٤٧٩       | ١٦    | دفعات على حساب الإكتتاب في أسهم شركة                    |
| ٢٤,١٢١        | ٢٤,٠١٩        | ٧     | ذمم جهات ذات علاقة مدينة                                |
| —             | ٤٥,٠١٣        |       | الممتلكات والمعدات                                      |
| ١             | ١             |       | شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل                          |
| ١,٨٨١,٦٠٠     | —             |       | استثمار في شركة زميلة                                   |
| ١٠,١٧٧,٤٦١    | ١٥,٣٤٥,٠٥٨    |       | دفعات على حساب شراء أراضي                               |
|               |               |       | مجموع الموجودات غير المتداولة                           |
| ٤٥,٢٤١        | ٥٤,٥٤٥        | ٨     | الموجودات المتداولة                                     |
| ٢٢٢,٩٣٣       | —             |       | أرصدة مدينة أخرى                                        |
| —             | ٧٠٠,٢٢٧       |       | عقارات معدة للبيع                                       |
| ٤١٣,٢٨٦       | —             |       | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل        |
| —             | ٢٤٣,٦٣٩       |       | موجودات مالية للمتاجرة                                  |
| —             | ٤٠,٩٥٩        | ١٦    | ذمم مستأجرين                                            |
| ١٥٣,٠٠٥       | ٢٥٤,٦١٤       |       | ذمم جهات ذات علاقة مدينة                                |
| ١,٦٧٢,٥٤٣     | ٥١,٩٠٧        | ٩     | شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام                       |
| ٢,٥١٧,٠٠٨     | ١,٣٤٥,٨٩١     |       | النقد وما في حكمه                                       |
| ١٢,٦٩٤,٤٦٩    | ١٦,٦٩٠,٩٤٩    |       | مجموع الموجودات المتداولة                               |
|               |               |       | مجموع الموجودات                                         |
| ١٨,٠٠٠,٠٠٠    | ١٨,٠٠٠,٠٠٠    | ١٠    | حقوق الملكية والمطلوبات                                 |
| ( ٧٦٧,٥١٢ )   | ( ٩٨٥,٤١٨ )   |       | حقوق الملكية                                            |
| ( ٤,٥٩٨,٦٤٧ ) | ( ٤,٧٤٦,٧٢٦ ) |       | رأس المال المصرح به والمدفوع                            |
| ١٢,٦٣٣,٨٤١    | ١٢,٢٦٧,٨٥٦    |       | التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية     |
|               |               |       | خسائر متراكمة                                           |
|               |               |       | مجموع حقوق الملكية                                      |
| —             | ٣,٤٦٣,٣٩٩     | ١١    | المطلوبات غير المتداولة                                 |
|               |               |       | تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل                            |
| —             | ٥٢٧,٥٨٠       | ١١    | المطلوبات المتداولة                                     |
| —             | ٣٠٩,٩٧٤       |       | تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام                         |
| ١٢,٨٨٥        | ٥١,٦٢٤        |       | إيرادات غير مكتسبة                                      |
| ٩,٤٠١         | ٩,٤٠١         |       | ذمم وسطاء ماليين                                        |
| ٣٨,٣٤٢        | ٦١,١١٥        | ١٢    | أمانات رديات المساهمين                                  |
| ٦٠,٦٢٨        | ٩٥٩,٦٩٤       |       | ذمم وأرصدة دائنة أخرى                                   |
| ٦٠,٦٢٨        | ٤,٤٢٣,٠٩٣     |       | مجموع المطلوبات المتداولة                               |
| ١٢,٦٩٤,٤٦٩    | ١٦,٦٩٠,٩٤٩    |       | مجموع المطلوبات                                         |
|               |               |       | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات                           |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١        | إيضاح |                                                               |
|---------------|-------------|-------|---------------------------------------------------------------|
| —             | ٣٠٩,٨٢٩     |       | إيرادات المجمع التجاري                                        |
| —             | ( ٥٦,٧٦٩ )  | ١٣    | مصاريف المجمع التجاري                                         |
| —             | ٢٥٣,٠٦٠     |       | مجمّل الربح                                                   |
| ( ٢٠٥,٧٩٣ )   | ( ٢١٥,٧٢٤ ) | ١٤    | مصاريف إدارية                                                 |
| ( ٢٥,٦٦٤ )    | ( ٢١٠,٣٧٥ ) |       | مصاريف تمويل                                                  |
| —             | ( ٤٦,٣٣٣ )  |       | خسائر بيع شقق سكنية                                           |
| —             | ٤٤,٨٣٦      |       | أرباح بيع إستثمارات عقارية                                    |
| ١٠٩,٧٦٥       | ١٦,٢١٧      |       | فوائد ودائع بنكية                                             |
| ٢٠١,٦٠٠       | ١٥٠,٥٢٨     |       | أرباح فسخ عقود                                                |
| —             | ٩,٦٧٣       |       | توزيعات أرباح أسهم                                            |
| ١٥,٦٥٢        | ٨٣,٠٩٠      |       | أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل    |
| —             | ( ٨٥,١٢٥ )  |       | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| ( ٨,٠٠٣ )     | ( ٤٣,٠٥٧ )  |       | عمولات بيع وشراء أسهم                                         |
| ( ١٥٨,٩٤٦ )   | —           |       | فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة                           |
| ( ٢,٩٢٣,١٣٩ ) | —           |       | خسائر تندي إستثمارات عقارية                                   |
| ( ٢٦٢,٠٢٩ )   | —           |       | خسائر تندي موجودات مالية متوفرة للبيع                         |
| ( ٣,٢٥٦,٥٥٧ ) | ( ٤٣,٢١٠ )  |       | خسارة السنة قبل الضريبة                                       |
| ( ١٥,٨٥٣ )    | ( ٦,٣١٠ )   |       | ضريبة دخل السنة                                               |
| ( ٣,٢٧٢,٤١٠ ) | ( ٤٩,٥٢٠ )  |       | خسارة السنة                                                   |
| ( ٠,١٨٢ )     | ( ٠,٠٠٣ )   | ١٥    | حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة                    |

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١        |                                                                      |
|---------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| ( ٣,٢٧٢,٤١٠ ) | ( ٤٩,٥٢٠ )  | خسارة السنة                                                          |
| —             | ( ٣١٦,٤٦٥ ) | بنود الدخل الشامل الأخرى                                             |
| ١٢,٧٨٢        | —           | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل |
| (٣,٢٥٩,٦٢٨)   | ( ٣٦٥,٩٨٥ ) | التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع            |
|               |             | إجمالي الدخل الشامل للسنة                                            |

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١  
(بالدينار الأردني)

| المجموع       | خسائر<br>متراكمة * | التغير المتراكم<br>في القيمة العادلة | رأس المال<br>المدفوع |
|---------------|--------------------|--------------------------------------|----------------------|
| ١٢,٦٣٣,٨٤١    | ( ٤,٥٩٨,٦٤٧ )      | ( ٧٦٧,٥١٢ )                          | ١٨,٠٠٠,٠٠٠           |
| —             | ( ٧,١٤٥ )          | ٧,١٤٥                                | —                    |
| ١٢,٦٣٣,٨٤١    | ( ٤,٦٠٥,٧٩٢ )      | ( ٧٦٠,٣٦٧ )                          | ١٨,٠٠٠,٠٠٠           |
| ( ٣٦٥,٩٨٥ )   | ( ٤٩,٥٢٠ )         | ( ٣١٦,٤٦٥ )                          | —                    |
| —             | ( ٩١,٤١٤ )         | ٩١,٤١٤                               | —                    |
| ١٢,٢٦٧,٨٥٦    | ( ٤,٧٤٦,٧٢٦ )      | ( ٩٨٥,٤١٨ )                          | ١٨,٠٠٠,٠٠٠           |
| ١٥,٨٩٣,٤٦٩    | ( ١,٣٢٦,٢٣٧ )      | ( ٧٨٠,٢٩٤ )                          | ١٨,٠٠٠,٠٠٠           |
| ( ٣,٢٥٩,٦٢٨ ) | ( ٣,٢٧٢,٤١٠ )      | ١٢,٧٨٢                               | —                    |
| ١٢,٦٣٣,٨٤١    | ( ٤,٥٩٨,٦٤٧ )      | ( ٧٦٧,٥١٢ )                          | ١٨,٠٠٠,٠٠٠           |

الرصيد كما في ٢٠١١/١/١

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

الرصيد كما في ٢٠١١/١/١ (المعدل)

إجمالي الدخل الشامل للسنة

بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

الرصيد كما في ٢٠١١/١/٢/٣١

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد كما في ٢٠١٠/١/٢/٣١

\* لا تتضمن الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ أية أرباح تقييم غير متحققة تخص محافظة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢١) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١١  
(بالدينار الأردني)

| ٢٠١٠          | ٢٠١١          |                                                               |
|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------|
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>                     |
| ( ٣,٢٧٢,٤١٠ ) | ( ٤٩,٥٢٠ )    | خسارة السنة                                                   |
| ٦,١٨٧         | ٢١,٩٥٢        | إستهلاكات                                                     |
| —             | ٨٥,١٢٥        | فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| ١٥٨,٩٤٦       | —             | فروقات تقييم موجودات مالية للمتاجرة                           |
| —             | ٤٦,٣٣٣        | خسائر بيع شقق سكنية                                           |
| —             | ( ٤٤,٨٣٦ )    | أرباح بيع استثمارات عقارية                                    |
| ( ٢٠١,٦٠٠ )   | ( ١٥٠,٥٢٨ )   | أرباح فسخ عقود                                                |
| ٢,٩٢٣,١٣٩     | —             | خسائر تدني استثمارات عقارية                                   |
| ٢٦٢,٠٢٩       | —             | خسائر تدني موجودات مالية متوفرة للبيع                         |
|               |               | <b>التغير في رأس المال العامل</b>                             |
| ( ١٦٠,٩١٢ )   | ( ٤٦,٧٤٨ )    | ذمم جهات ذات علاقة مدينة                                      |
| ٦٣,٩٩٦        | ( ١٤٦,٦٢٢ )   | شيكات برسم التحصيل                                            |
| —             | ( ٣٨٦,٧٦٦ )   | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل              |
| ( ٢٧٤,٢٣٦ )   | —             | موجودات مالية للمتاجرة                                        |
| —             | ( ٢٤٣,٦٣٩ )   | ذمم مستأجرين                                                  |
| ٤,٩٢٩         | ( ٩,٣٠٤ )     | أرصدة مدينة أخرى                                              |
| ( ٢,٩٣٣ )     | ١٨٦,٦٠٠       | عقارات معدة للبيع                                             |
| —             | ٣٠٩,٩٧٤       | إيرادات غير مكتسبة                                            |
| ( ١٠,٧٣٢ )    | ٢٢,٧٧٣        | ذمم وأرصدة دائنة أخرى                                         |
| ( ٥٠٣,٥٩٧ )   | ( ٤٠٥,٢٠٦ )   | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</b>                |
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>                   |
| —             | ٤٩٦,٨٤٤       | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل       |
| ( ١,٠٠٦,٤٤٤ ) | —             | موجودات مالية متوفرة للبيع                                    |
| ( ٧٣,٢٧٠ )    | ( ٤,٩٨٥,٠٣٠ ) | استثمارات عقارية                                              |
| —             | ( ٧٥٠,٠٠٠ )   | دفعات على حساب اكتتاب في أسهم شركة                            |
| ( ٢,٣٧١ )     | ( ٦,٩٦٢ )     | الممتلكات والمعدات                                            |
| ( ١,٠٨٢,٠٨٥ ) | ( ٥,٢٤٥,١٤٨ ) | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</b>              |
|               |               | <b>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>                     |
| —             | ٣,٩٩٠,٩٧٩     | تسهيلات إئتمانية                                              |
| ( ٣١٢,٨٠١ )   | ٣٨,٧٣٩        | ذمم وسطاء ماليين                                              |
| ( ٩٥٥ )       | —             | أمانات رديات المساهمين                                        |
| ( ٣١٣,٧٥٦ )   | ٤,٠٢٩,٧١٨     | <b>صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل</b>                |
| ( ١,٨٩٩,٤٣٨ ) | ( ١,٦٢٠,٦٣٦ ) | <b>التغير في النقد وما في حكمه</b>                            |
| ٣,٥٧١,٩٨١     | ١,٦٧٢,٥٤٣     | النقد وما في حكمه في بداية السنة                              |
| ١,٦٧٢,٥٤٣     | ٥١,٩٠٧        | النقد وما في حكمه في نهاية السنة                              |

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١  
(بالدينار الأردني)

١. عام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥). إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨، ومن أهم غايات الشركة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار البيانات المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٥ شباط ٢٠١٢، وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. التغيير في السياسات المحاسبية

قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية، ووفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار، وعليه لم يتم تعديل أرقام المقارنة للسنة السابقة.

وفيما يلي تصنيف وقياس الموجودات المالية حسب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩):

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

- يتضمن هذا البند الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف الى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.
- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ علاوة أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.
- يتم قيد التدني في قيمة هذه الموجودات والذي يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي في بيان الدخل.

### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

- يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل.
- يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل.

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

- يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.
- يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل.

هذا ويبين الجدول التالي أثر التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على الحسابات ذات العلاقة:

| القيمة المسجلة                    |                                          | التصنيف                                                    |                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| معيار المحاسبة<br>الدولي رقم (٣٩) | معيار التقارير المالية<br>الدولي رقم (٩) | معيار المحاسبة الدولي<br>رقم (٣٩)                          | معيار التقارير المالية الدولي<br>رقم (٩)               |
| ٤١٣,٢٨٦                           | ٦٩٩,٧٧٧                                  | موجودات مالية بالقيمة العادلة<br>من خلال بيان الدخل        | موجودات مالية للمتاجرة                                 |
| ١,٦٠١,٦٠٢                         | ١,٣١٥,١١١                                | موجودات مالية بالقيمة العادلة<br>من خلال بيان الدخل الشامل | موجودات مالية متوفرة للبيع                             |
| ٧٦٧,٥١٢                           | ٧٦٠,٣٦٧                                  | التغير المتراكم في القيمة العادلة<br>للموجودات المالية     | التغير المتراكم في القيمة<br>العادلة للموجودات المالية |
| ٤,٥٩٨,٦٤٧                         | ٤,٦٠٥,٧٩٢                                | الخسائر المتراكمة                                          | الخسائر المتراكمة                                      |

### ٣ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية

#### أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

#### أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

فيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة الأم:

| نسبة التملك | رأس المال | النشاط           | اسم الشركة التابعة                              |
|-------------|-----------|------------------|-------------------------------------------------|
| ١٠٠%        | ١٥,٠٠٠    | استثمارات عقارية | شركة مساكن عمان للتطوير العقاري                 |
| ١٠٠%        | ٦,٠٠٠     | استثمارات عقارية | شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري     |
| ١٠٠%        | ٥٠٠       | استثمارات عقارية | شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري    |
| ١٠٠%        | ٥٠٠       | استثمارات عقارية | شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري |
| ١٠٠%        | ٥٠٠       | استثمارات عقارية | شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري                |
| ١٠٠%        | ٥٠٠       | استثمارات عقارية | شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة         |
| ١٠٠%        | ٥٠٠       | استثمارات مالية  | شركة البوابة الإدارية للاستثمار                 |

#### تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية والتي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ على النحو التالي:

| رقم المعيار                             | موضوع المعيار                 | موضوع التعديل                            |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) | الأدوات المالية               | قياس وتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية |
| معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤)          | الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة | تعريف الجهات ذات العلاقة                 |

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١١، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير وتواريخ تطبيقها:

| رقم المعيار                              | موضوع المعيار                    | تاريخ التطبيق                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) | البيانات المالية الموحدة         | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) | العمليات المشتركة                | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) | الافصاح حول الاستثمار في الشركات | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |
| المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) | قياس القيمة العادلة              | السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٣ |

#### استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقين، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

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

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

#### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (بامستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| ديكورات               | ١٠% |
| أثاث                  | ١٠% |
| أجهزة كهربائية وحاسوب | ٢٥% |
| سيارات                | ١٥% |

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استرداده وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل الموحد.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

#### الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة مقدارها ٢%. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الاستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالتكلفة.

#### الاستثمار في الشركات الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركة الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠% إلى ٥٠% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالتكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركات بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية الموحد. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركات في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

#### تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

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

#### القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

#### الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

#### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسليم إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

#### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

#### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### التقاص

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

#### الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.  
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.  
يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.  
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.  
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

#### العملات الأجنبية

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

#### ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية.

٤ . إستثمارات عقارية

| إجمالي      | المجمع التجاري | أراضي       | الكلفة:                                |
|-------------|----------------|-------------|----------------------------------------|
| ٥,٧٤١,٤٤٧   | —              | ٥,٧٤١,٤٤٧   | الرصيد كما في ٢٠١١/١/١                 |
| ٩,٠٤٧,١٥٧   | ١,٤٨٨,٧٥٥      | ٧,٥٥٨,٤٠٢   | إضافات                                 |
| (١,٩٨٥,١٦٣) | —              | (١,٩٨٥,١٦٣) | استيعادات                              |
| ١٢,٨٠٣,٤٤١  | ١,٤٨٨,٧٥٥      | ١١,٣١٤,٦٨٦  | الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١               |
| —           | —              | —           | الاستهلاك المتركم:                     |
| ١٤,٨٨٨      | ١٤,٨٨٨         | —           | الرصيد كما في ٢٠١١/١/١                 |
| ١٤,٨٨٨      | ١٤,٨٨٨         | —           | استهلاك السنة                          |
| ١٢,٧٨٨,٥٥٣  | ١,٤٧٣,٨٦٧      | ١١,٣١٤,٦٨٦  | الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١               |
| —           | —              | —           | صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/١٢/٣١ |
| ٩,٦٠١,٧٩٤   | —              | ٩,٦٠١,٧٩٤   | الكلفة:                                |
| ٧٣,٢٧٠      | —              | ٧٣,٢٧٠      | الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١                 |
| (١,٠١٠,٤٧٨) | —              | (١,٠١٠,٤٧٨) | إضافات                                 |
| (٢,٩٢٣,١٣٩) | —              | (٢,٩٢٣,١٣٩) | استيعادات                              |
| ٥,٧٤١,٤٤٧   | —              | ٥,٧٤١,٤٤٧   | خسائر تنكسي استثمارات عقارية           |
| —           | —              | —           | الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١               |
| —           | —              | —           | الاستهلاك المتركم:                     |
| —           | —              | —           | الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١                 |
| —           | —              | —           | استهلاك السنة                          |
| ٥,٧٤١,٤٤٧   | —              | ٥,٧٤١,٤٤٧   | الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١               |
| —           | —              | —           | صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ |

- قامت الشركة خلال عام ٢٠١١ بشراء مجمع الهيثم التجاري الواقع في منطقة تلاع العلي والبالغة مساحته الإجمالية (١٨,٢٤٨) متر مربع، بمبلغ (٦,٥) مليون دينار يضاف إليها حصة الشركة من رسوم التسجيل ونقل الملكية، هذا وقد تم دفع ثمن المجمع كما يلي:

(٥٠٠) ألف دينار دفعت نقداً.  
(٤,٥) مليون دينار دفعت نقداً من خلال الحصول على تسهيلات بنكية.  
(١,٥) مليون دينار دفعت من خلال تنازل الشركة للبائع عن قطعتي أرض من الأراضي المملوكة لها.

- يتضمن بند الاستثمارات العقارية استثمار في قطعة أرض في إمارة دبي - الإمارات العربية المتحدة تبلغ قيمتها الدفترية ٢٧٥,٦٧١ دينار.

- لم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في نهاية عام ٢٠١١ لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.

- لا يسمح ببيع الاستثمارات العقارية لمدة (٥) سنوات من تاريخ تملكها إلا بموافقة وزير المالية بتسريب من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وذلك حسب التشريعات والقوانين السارية.

٥ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

| ٢٠١٠ | ٢٠١١    |                                          |
|------|---------|------------------------------------------|
| —    | ٧٨٠,٤٩٣ | أسهم مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية |
| —    | ٢٢,٥٠٠  | أسهم غير مدرجة في أسواق مالية            |
| —    | ٨٠٢,٩٩٣ |                                          |

يظهر استثمار الشركة في أسهم الشركات غير المدرجة بالتكلفة لعدم القدرة على قياس القيمة العادلة لها بموثوقية كافية.

٦ . دفعات على حساب الاكتتاب في أسهم شركة

يمثل هذا البند المبلغ المدفوع على حساب الاكتتاب بما مجموعه ٧٥٠,٠٠٠ سهم من أسهم شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية المساهمة العامة، والتي تم تخصيصها للشركة بعد نهاية عام ٢٠١١، علماً أنه لا يمكن بيع هذه الأسهم أو التصرف بها قبل مرور سنتين من تاريخ تسجيلها لدى مركز ايداع الأوراق المالية.

٧ . الممتلكات والمعدات

| المجموع                    | سيارات | أجهزة كهربائية<br>وحاسوب | أثاث    | ديكورات |                                        |
|----------------------------|--------|--------------------------|---------|---------|----------------------------------------|
| <b>الكلفة:</b>             |        |                          |         |         |                                        |
| ٣٧,٢٣٠                     | —      | ١٧,٢٣٤                   | ٩,٧٤٠   | ١٠,٢٥٦  | الرصيد كما في ٢٠١١/١/١                 |
| ٦,٩٦٢                      | ٦,٠٠٠  | —                        | ٩٦٢     | —       | إضافات                                 |
| ٤٤,١٩٢                     | ٦,٠٠٠  | ١٧,٢٣٤                   | ١٠,٧٠٢  | ١٠,٢٥٦  | الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١               |
| <b>الاستهلاك المتراكم:</b> |        |                          |         |         |                                        |
| ١٣,١٠٩                     | —      | ٨,٨٤٢                    | ١,٩٢٩   | ٢,٣٣٨   | الرصيد كما في ٢٠١١/١/١                 |
| ٧,٠٦٤                      | ٦٠٠    | ٤,٣٦٨                    | ١,٠٧٠   | ١,٠٢٦   | استهلاك السنة                          |
| ٢٠,١٧٣                     | ٦٠٠    | ١٣,٢١٠                   | ٢,٩٩٩   | ٣,٣٦٤   | الرصيد كما في ٢٠١١/١٢/٣١               |
| ٢٤,٠١٩                     | ٥,٤٠٠  | ٤,٠٢٤                    | ٧,٧٠٣   | ٦,٨٩٢   | صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١١/١٢/٣١ |
| <b>الكلفة:</b>             |        |                          |         |         |                                        |
| ٣٥,٣٦٤                     | —      | ١٦,٤٦٨                   | ٨,٦٤٠   | ١٠,٢٥٦  | الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١                 |
| ٣,٥٥٤                      | —      | ١,٩١٤                    | ١,٦٤٠   | —       | إضافات                                 |
| ( ١,٦٨٨ )                  | —      | ( ١,١٤٨ )                | ( ٥٤٠ ) | —       | إستبعادت                               |
| ٣٧,٢٣٠                     | —      | ١٧,٢٣٤                   | ٩,٧٤٠   | ١٠,٢٥٦  | الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١               |
| <b>الاستهلاك المتراكم:</b> |        |                          |         |         |                                        |
| ٧,٤٢٧                      | —      | ٥,٠١٤                    | ١,١٠١   | ١,٣١٢   | الرصيد كما في ٢٠١٠/١/١                 |
| ٦,٤٧٨                      | —      | ٤,٤٩٨                    | ٩٥٤     | ١,٠٢٦   | استهلاك السنة                          |
| ( ٧٩٦ )                    | —      | ( ٦٧٠ )                  | ( ١٢٦ ) | —       | إستبعادت                               |
| ١٣,١٠٩                     | —      | ٨,٨٤٢                    | ١,٩٢٩   | ٢,٣٣٨   | الرصيد كما في ٢٠١٠/١٢/٣١               |
| ٢٤,١٢١                     | —      | ٨,٣٩٢                    | ٧,٨١١   | ٧,٩١٨   | صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ |

٨ . أرصدة مدينة أخرى

| ٢٠١٠   | ٢٠١١   |
|--------|--------|
| ٢٩,٧٥٢ | ٤٤,٢٢١ |
| ١١,١٦٩ | ٦,٩٦٠  |
| ٣,٣٧٤  | ١,١٩٩  |
| ٩٤٦    | ١,٣١٦  |
| —      | ٨٤٩    |
| ٤٥,٢٤١ | ٥٤,٥٤٥ |

أمانات ضريبة دخل  
تأمينات مستردة  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
ذمم موظفين  
أخرى

٩ . النقد وما في حكمه

| ٢٠١٠      | ٢٠١١   |
|-----------|--------|
| —         | ٥٠٠    |
| ٩٠,٥٠٠    | ١٧,٧٥٨ |
| ١,٥٨٢,٠٤٣ | ٣٣,٦٤٩ |
| ١,٦٧٢,٥٤٣ | ٥١,٩٠٧ |

نقد في الصندوق  
حسابات جارية لدى البنوك  
ودائع لأجل لدى البنوك

تستحق الودائع لأجل لدى البنوك بشكل شهري وتستحق عليها فائدة بنسب تتراوح ما بين ٣,٧٥% و ٥% سنوياً.

١٠ . رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (١٨) مليون دينار أردني مقسم الى (١٨) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠.

١١ . تسهيلات إئتمانية

| نوع<br>التسهيلات | العملة      | تاريخ الاستحقاق | سعر<br>الفائدة | سقف<br>التسهيلات | الرصيد القائم |
|------------------|-------------|-----------------|----------------|------------------|---------------|
| جاري مدين        | دينار أردني | ٢٠١٢            | ٩%             | ٢٥٠,٠٠٠          | ١٤٢,٧٥٨       |
| قرض              | دينار أردني | ٢٠١٧ - ٢٠١٢     | ٩%             | ٤,٢٥٠,٠٠٠        | ٣,٨٤٨,٢٢١     |
|                  |             |                 |                | ٤,٥٠٠,٠٠٠        | ٣,٩٩٠,٩٧٩     |

تم منح التسهيلات الائتمانية الواردة أعلاه بضمان رهن المجمع التجاري.

١٢ . ذمم وأرصدة دائنة أخرى

| ٢٠١٠   | ٢٠١١   |
|--------|--------|
| ٥٦٥    | ٥,٧٣٧  |
| ٢٧,٦٤٤ | ٣٣,٩٥٤ |
| —      | ١١,٠٣٥ |
| ٨,٨٦٣  | ٨,٠٢٩  |
| —      | ٧٩٥    |
| ١,٢٧٠  | ١,٥٦٥  |
| ٣٨,٣٤٢ | ٦١,١١٥ |

ذمم دائنة  
مخصص ضريبة الدخل  
أمانات ضريبة معارف  
مصاريف مستحقة  
ذمم موظفين  
أخرى

١٣ . مصاريف المجمع التجاري

| ٢٠١٠ | ٢٠١١   |              |
|------|--------|--------------|
| —    | ١٤,٨٨٨ | استهلاكات    |
| —    | ١٣,٢٠٠ | أمن وحماية   |
| —    | ١١,٤٣٨ | كهرباء ومياه |
| —    | ٧,٢٠٠  | نظافة        |
| —    | ٧,٠٠٠  | استشارات     |
| —    | ٢,٠٨٣  | صيانة        |
| —    | ٩٦٠    | أخرى         |
| —    | ٥٦,٧٦٩ |              |

١٤ . مصاريف إدارية

| ٢٠١٠    | ٢٠١١    |                                      |
|---------|---------|--------------------------------------|
| ٧٧,٧٥١  | ٩٦,٠٠٢  | رواتب وأجور وملحقاتها                |
| ٤٤,٧٥٩  | ٣٠,٦٨٢  | أتعاب مهنية واستشارات                |
| ٢٣,٩٧٠  | ١١,٩٨٥  | إيجارات                              |
| ١,٥٠٧   | ٥,٥٢٩   | رسوم حكومية                          |
| ٤٠٠     | ١,٢٠٠   | الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات |
| ٥,٩٤٣   | ٢,٩٩٣   | اجتماعات الهيئة العامة               |
| ٥,٢٠٠   | ٣,٥٠٠   | بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة        |
| ٦,١٨٧   | ٧,٠٦٤   | استهلاكات                            |
| ٢,٧٨٨   | ١,٩٣٠   | دعاية وإعلان                         |
| ١,٩٧٥   | ٢,٦٤٨   | صيانة وتمديدات                       |
| ١,٦٥١   | ٤,١٥٥   | قرطاسية ومطبوعات                     |
| ٤,٢٥٩   | ٧,٩٨٨   | تأمين صحي                            |
| ٢,٢٦٧   | ٢,٢٢٥   | كهرباء ومياه                         |
| ٢٧,١٣٦  | ٣٧,٨٢٣  | متنوعة                               |
| ٢٠٥,٧٩٣ | ٢١٥,٧٢٤ |                                      |

١٥ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

| ٢٠١٠          | ٢٠١١       |                            |
|---------------|------------|----------------------------|
| ( ٣,٢٧٢,٤١٠ ) | ( ٤٩,٥٢٠ ) | خسارة السنة                |
| ١٨,٠٠٠,٠٠٠    | ١٨,٠٠٠,٠٠٠ | المتوسط المرجح لعدد الاسهم |
| ( ٠,١٨٢ )     | ( ٠,٠٠٣ )  |                            |

#### ١٦ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات التابعة والزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والأدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات المسيطر عليها من قبل تلك الجهات.

ويخلص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠١١:

| الرصيد القائم | طبيعة التعامل   | حجم التعامل | طبيعة العلاقة          | اسم الشركة                |
|---------------|-----------------|-------------|------------------------|---------------------------|
| ٢٨,٢٦٤        | شراء مجمع تجاري | ٦,٥٠٠,٠٠٠   | والد رئيس مجلس الإدارة | خالد عبد الكريم الدحلة    |
| ٨٠٢,٣٦٩       | بيع أرض         | —           | شركة زميلة             | اللجين لتطوير الأراضي     |
| ١٢٦,٣١٩       | تمويلي          | ٧٠,٠٠٠      | شركة مستثمر بها        | المتخصصة لتدوير النفايات  |
| ١٨,٤٨٦        | تمويلي          | ٨١٥,٠٦٤     | شركة شقيقة             | تهامة للاستثمارات المالية |
| ٩٧٥,٤٣٨       |                 |             |                        |                           |

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عام ٢٠١١ ما قيمته ٦١,٢٠٠ دينار مقابل ٣٦,٧٥٠ دينار لعام ٢٠١٠.

#### ١٧ . القطاعات التشغيلية

تتركز أنشطة الشركة الأساسية في التعامل بالموجودات المالية والاستثمارات العقارية، وقد بلغت (الخسائر) الأرباح المتأتية للشركة من تلك الأنشطة كما يلي:

| ٢٠١٠          | ٢٠١١      |                      |
|---------------|-----------|----------------------|
| ( ٤٠٥,٧٢١ )   | ( ١,٢٤٩ ) | الموجودات المالية    |
| ( ٢,٩٢٣,١٣٩ ) | ٣٥٤,٦٦٥   | الاستثمارات العقارية |

#### ١٨ . الالتزامات المحتملة

يوجد على الشركة بتاريخ البيانات المالية التزامات محتملة مقابل كفالات بنكية بقيمة ٦,٨٤٠ دينار أردني بلغت تأميناتها النقدية ٦,٨٤٠ دينار.

#### ١٩ . الوضع الضريبي

- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للفترة منذ التأسيس وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة حتى تاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١١ وفقا لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.

## ٢٠. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية الذمم والأرصدة الدائنة الأخرى.

### القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتبع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة أجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

| ٢٠١١                   | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع   |
|------------------------|------------|-------------|-----------|
| تسهيلات إئتمانية       | ٥٢٧,٥٨٠    | ٣,٤٦٣,٣٩٩   | ٣,٩٩٠,٩٧٩ |
| إيرادات غير مكتسبة     | ٣٠٩,٩٧٤    | —           | ٣٠٩,٩٧٤   |
| ذمم وسطاء ماليين       | ٥١,٦٢٤     | —           | ٥١,٦٢٤    |
| أمانات رديات المساهمين | ٩,٤٠١      | —           | ٩,٤٠١     |
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى  | ٦١,١١٥     | —           | ٦١,١١٥    |
|                        | ٩٥٩,٦٩٤    | ٣,٤٦٣,٣٩٩   | ٤,٤٢٣,٠٩٣ |
| ٢٠١٠                   | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع   |
| ذمم وسطاء ماليين       | ١٢,٨٨٥     | —           | ١٢,٨٨٥    |
| أمانات رديات المساهمين | ٩,٤٠١      | —           | ٩,٤٠١     |
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى  | ٣٨,٣٤٢     | —           | ٣٨,٣٤٢    |
|                        | ٦٠,٦٢٨     | —           | ٦٠,٦٢٨    |

#### مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

#### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن جميع تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني فإنه لا يوجد مخاطر لتقلبات أسعار العملات الأجنبية على الشركة.

#### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠ % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة ١٤٨,٠٧٢ دينار لعام ٢٠١١، مقابل ١٨٤,٢٣٩ دينار لعام ٢٠١٠.

#### ٢١ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

| ٢٠١١       |
|------------|
| ٣,٩٩٠,٩٧٩  |
| ١٢,٢٦٧,٨٥٦ |
| %٣٣        |

مجموع الديون  
مجموع حقوق الملكية  
نسبة الديون إلى حقوق الملكية