



للمصنوع

- السور
- (فيلسوف)
- الكسبي
ع

شركة القصور للمشاريع العقارية م.ع.م

Palaces Real- Estate & Development P.L.C

التاريخ: 2013/02/24

الرقم: 013/01/07

السادة/ هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

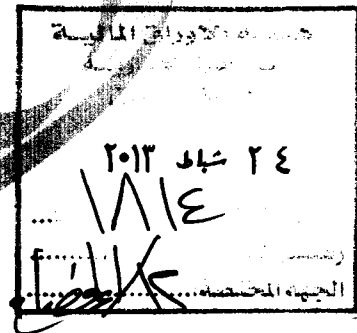
نرفق لكم التقرير السنوي لشركة القصور للمشاريع العقارية م.ع.م لسنة 2012 على كتيبات عدد (5).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

المدير العام

محمد سامي " أحمد موسى زهران

شركة القصور للمشاريع العقارية م.ع.م
PALACES Real-Estate
& Development P.L.C



م

- نسخة لبورصة عمان
- نسخة لمركز ايداع الاوراق المالية

فهرس المحتويات

رقم الصفحة

البیان

3	- كلمة رئيس مجلس الإدارة
4	- تقرير مجلس الإدارة
17-16	- تقرير مدققي الحسابات
18	- الميزانية العامة كما في 31 كانون الأول 2012
19	- قائمة الدخل للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012
20	- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012
21	- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012
33-22	- إيضاحات حول البيانات المالية
35-34	- قواعد حوكمة الشركات المساهمة العامة

مجلس الإدارة

رئيس المجلس السيد/ أحمد موسى زهران

نائب الرئيس السيد/ عصام أحمد زهران

عضو مجلس إدارة الدكتور/ آمال أحمد زهران

مراقبي الحسابات

السادة عبر العالم لترقيق الحسابات

" كلمة رئيس مجلس الإدارة "

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

السادة الحضور الكريم ...

باسمي و اسم زملائي أعضاء مجلس إدارة شركة القصور للمشاريع العقارية م.ع.م فإنه ليسرني أن أرحب بكم أجمل ترحيب و بالسادة ممثل عطفة مراقب الشركات و مندوب وزارة الصناعة و التجارة و السادة عبر العالم لتدقيق الحسابات بلجتماع الهيئة العامة العادي شاكرًا لكم تلبية دعوتنا لحضور هذا الاجتماع في رحاب هذه الشركة العامرة.

الأخوة المساهمين الأعزاء ...

يسعدني وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام أن أقدم لحضراتكم أطيب التحيات وأجمل التهاني حيث أننا نسير قدماً لجعل شركتنا ممثلة بمجلس إدارتها الكريم وباللغة الممنوحة لنا وبكل إعتراف بها، أن تحقق أفضل النتائج من خلال رفع درجة الثقة والمصادقية لدى جميع المساهمين الأعزاء.

لاشك أن الثروة العقارية تمثل قوة اقتصادية ومناخ استثماري عالي القيمة نظراً لتنوع استخداماتها حيث تؤثر الثروة العقارية بفاعليتها في جميع أوجه الحياة بصفة عامة والاقتصاد والتنمية بصفة خاصة. فنحن نلمس أن المنتج العقاري وتسويقه مازال بحاجة إلى التطوير في ظل المتغيرات والاتّامات الاقتصادية والسياسية التي مر بها العالم والعالم العربي بشكل خاص خلال عام 2012 ونشهدا حالياً ومازالت مستمرة، وانعكس تأثيرها على عام 2013 في كافة القطاعات الاستثمارية بشكل علم والقطاع العقاري بشكل خاص.

ومن هذا المنطلق فنحن نعمل على تحقيق أهداف الشركة الإستثمارية بكل الطرق والسبل الممكنة على مبدأ : (القيم الراسخة .. والروى الإستثمارية المتطورة ..) ويأتى ذلك من خلال الخطط والاستراتيجيات الموضوعة حيث ارتأت الشركة الى اتباع سياسة متحفظة وحريصة في الاستثمار بشكل عام وتنفيذ المشاريع بشكل خاص، للحفاظ على مكائنها والاحتفاظ بمساهميها الذين ما زالوا يدعمونها بكل المراحل.

وفي هذه الفترة بدأنا العمل على مشروع جديد وهو بناء شقق سكنية متميزة كما ركزنا على عمليات التسويق والترويج لزيادة قيمة مبيعاتنا لما لها من أثر على السيولة وربحية المسهم.

فمنذ بدأ التأسيس ونحن نعمل بكل طاقاتنا لتحقيق أهداف الشركة وجعلها من الشركات العقارية المتميزة والرائدة في هذا البلد الكريم. كما نعدكم بأن نمضي في مسيرة التوسع والبحث والتطوير.

وفقنا الله وإياكم إلى ما يحبه ويرضاه وهو الهادي إلى سواء السبيل ..

والله ولي التوفيق

رئيس مجلس الإدارة
أحمد موسى زهران

تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة القصور للمشاريع العقارية م. ع. م أن يرحب بكم في الاجتماع السنوي العادي وأن يقدم لكم تقريره السنوي السادس والبيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في تاريخ 31 كانون الأول 2012.

1. أ) أنشطة الشركة الرئيسية:

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بمايلي:

- إقامة المشاريع الاسكانية والمجمعات والمحلات التجارية والصناعية وشرائها وبيعها وتأجيرها واستثمارها في كافة الوجوه الممكنة.
- شراء وتطوير ودراسة وتنظيم واستغلال ومبادلة واستثمار وفرز وتأجير واستئجار وإدارة الأراضي والأبنية لمختلف الغايات والاستخدامات بما فيها السكنية والصناعية والتجارية والزراعية والمالية والإدارية والخدمية بمختلف أنواعها ولكافة الاستخدامات والغايات الممكنة.
- شراء كافة أنواع العقارات وإدارة العقارات والإشراف عليها وتقديم الخدمات والدراسات والاستشارات العقارية.
- شراء الأراضي وإقامة الأبنية والعمارات التجارية والسكنية وبيعها و/أو تأجيرها بدون فوائد ربوية.

ب) أماكن الشركة الجغرافية:

تقع إدارة الشركة في مدينة عمان - الدوار السابع - مجمع زهران بلازا - الطابق الارضي. ولا يوجد لها أية فروع داخل المملكة أو خارجها.

- يبلغ عدد موظفي الشركة في عام 2012 (3) ثلاثة موظفين.

ج) حجم الاستثمار الرأسمالي:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2012/12/31 مبلغ وقدره (4,415,283) أربعة ملايين وأربعمائة وخمسة عشر الف ومائتان وثلاثة وثمانون دينار أردني فقط لا غير.

2. الشركات التابعة للشركة:

لا يوجد شركات تابعة للشركة.

3. أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم.

السيد أحمد موسى زهران

رئيس مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد : 1931 م
الجنسية : الأردنية
المؤهل العلمي :
الخبرات العملية : أكثر من خمسين عاماً من العمل في المشاريع العقارية المختلفة.
تاريخ العضوية : 2006/12/21

السيد عصام أحمد زهران

نائب رئيس مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد : 1954 م
الجنسية : الأردنية
المؤهل العلمي : بكالوريوس محاسبة
الخبرات العملية : أكثر من ثلاثين عاماً من العمل في المشاريع العقارية المختلفة.
تاريخ العضوية : 2006/12/21

الدكتورة أمال أحمد زهران

عضو مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد : 1962 م
الجنسية : الأردنية
المؤهل العلمي : دكتورة في الاقتصاد
الخبرات العملية : محاضرة في عدة جامعات
تاريخ العضوية : 2006/12/21

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

السيد محمد سامي أحمد موسى زهران

المدير العام

تاريخ الميلاد : 1967 م
الجنسية : الأردنية
المؤهل العلمي : ماجستير في إدارة الأعمال
الخبرات العملية : إدارة المشاريع العقارية والممتلكات
تاريخ التعيين : 2006

الأنسة اميرة فواد عيسى عبد الرحيم

رئيس حسابات

تاريخ الميلاد : 1988 م
الجنسية : فلسطينية
المؤهل العلمي : بكالوريوس محاسبة
الخبرات العملية : محاسب ورئيس حسابات في عدة شركات
تاريخ التعيين : 2012/04/20

4. أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة:

الرقم	الإسم	عدد الأسهم 2011/12/31	النسبة	عدد الأسهم 2012/12/31	النسبة
1	عصام أحمد موسى زهران	750000	% 18.75	1377785	% 34.4446
2	أحمد موسى أحمد زهران	1377785	% 34.4446	750000	% 18.7500
3	البنك الأهلي الأردني	321875	% 8.0469	291566	% 7.2892

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

لقد عززت شركة القصور للمشاريع العقارية موقعها ضمن الشركات العقارية الأردنية بالرغم من أنها من الشركات الفتية في سوق العقار و بالرغم أيضاً من المنافسة الشديدة على هذا القطاع تحديداً إلا أن الخبرة و النظرة الثاقبة لإدارة الشركة كانت تهدف إلى دخول السوق بقوة لتتمكن من مجاراة الوضع التنافسي لهذا القطاع فعملت إدارة الشركة على وضع مخططات استراتيجية حكيمة تبلورت بإنشاء مشروع ضخم (مشروع أريج التجاري) حققت فيه الإدارة مواصفات الجودة و الموقع المتميز والإبداع في التصميم و حرصت في إنجازه على توفر عامل السعر المنافس لتكون عمليات و خطط التسويق مرنة مما يؤدي إلى سهولة وضع النيات لتسويق المشروع بالإضافة إلى تحقيق ربح معقول يعود على الشركة و مساهميتها. وستبدأ الشركة بمشروع جديد يتناسب مع ظروف السوق وهو بناء شقق سكنية. لذا من واقع ما تم إنجازه نرى أن شركتنا تميزت و نافست بشكل مرضي لتنبوء مكانة متميزة بين الشركات الرائدة في هذا المجال.

6. درجة الاعتماد على موردين محليين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً:

لا يوجد اعتماد على موردين محليين أو عملاء رئيسيين محلياً و خارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

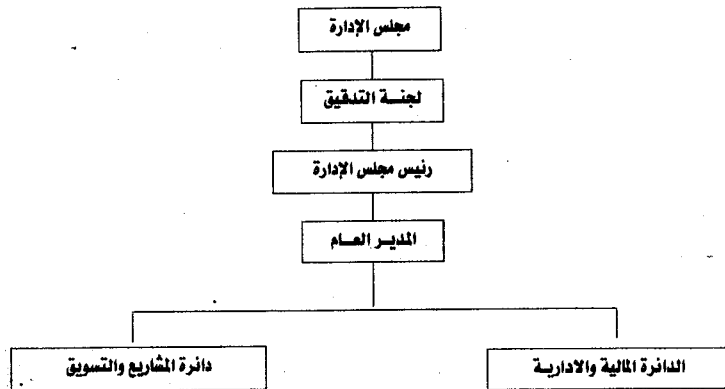
7. الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة:

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

8. القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي : أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدراتها التنافسية:

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

9. أ) الهيكل التنظيمي للشركة:



ب) عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
1	ماجستير
2	بكالوريوس

ج) برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

الرقم	إسم الدورة	عدد الموظفين
1	إدارة اتخاذ القرارات	2
2	إدارة الوقت	2
3	الإشراف القيادي	2
4	تخطيط وتنظيم ورشات العمل	2
5	قيادة الفريق	2
6	مالية لغير الماليين	2
7	مهارات تقديم	2
8	مهارات إشراف	2
9	دورة موارد بشرية	2
10	تخطيط وتنظيم	2
11	مهارات متقدمة	2
12	مهارات اتصال متقدمة	2
13	مهارات تخطيط استراتيجي	2
14	مهارات تفكير الإبداعي	2

10. المخاطر التي تتعرض الشركة :

لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية الآتية ولها تأثير مادي عليها.

11. الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

- حققت شركة القصور للمشاريع العقارية مجموعة من الإنجازات وأهمها :
 - قامت الشركة في بداية عام 2012 بوضع خطط و استراتيجيات تسويقية مدروسة لإتمام عملية بيع مشروع الشركة (مجمع أريج التجاري) وبالرغم من المنافسة الشديدة في السوق العقاري ورغم صعوبات عمليات التسويق بسبب الركود الذي سببته الظروف الاقتصادية التي مر بها العالم والذي كان له تأثير مباشر على سوق العقار، إلا أن الشركة قامت بالعمل على تطبيق هذه الخطط والاستراتيجيات التي وضعتها الإدارة بهدف الحصول على أكبر حجم من المبيعات لتحقيق السيولة وتعظيم الأرباح، وقد تمكنت الشركة من تحقيق مبيعات تتلائم مع الخطط التسويقية الموضوعة، حيث بلغت قيمة المكاتب المباعة خلال عام 2012 (1,371,800) فقط مليون وثلاثمائة وواحد وسبعون ألفاً وثمانمائة دينار، وحققت الشركة من خلاله مجمل ربح مقداره (169,643) مائة وتسعة وستون ألف وستمائة وثلاثة وأربعون ديناراً، وبناءً على ذلك تمكنت الإدارة من وضع احتياطات للشركة.

- عمليات البيع حققت سيولة للشركة وبناءً على السيولة الموجودة وعدم وجود التزام مالي على فقد باشرت الشركة العمل على بدء مشروع وهو بناء شقق سكنية وبناءً على ذلك تم شراء قطعة أرض رقم 350 حوض 13 عرقوب خلداً من أراضي قرية صويلح لبناء شقق سكنية وتبلغ مساحتها خمس دنومات ومنتين واثنين وسبعون متر فقط بإجمالي تكلفة (1,696,069) فقط مليون وستمائة وستة وتسعون ألفاً وتسعة وستون ديناراً لا غير ويتلاءم المشروع مع ظروف السوق الحالية ويحافظ على حقوق المساهمين.

12. الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة:

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

13. السلسلة الامنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنة السابقة:

البيان	السنة					
	2012	2011	2010	2009	2008	2007
الأرباح (الخسائر) المحققة	106195	58758	29756	1045086	(108625)	(80468)
الأرباح الموزعة	-	-	-	-	-	-
صافي حقوق المساهمين	5044837	4958697	4888557	4854699	3809613	3918238
أسعار الأوراق المالية	0.75	0.76	0.88	1.16	2.93	3.05

14. تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

النسبة	النسبة	البيان
2012	2011	
1.26	1.240	القيمة الدفترية للسهم بنهاية السنة / دينار
5001768	4923627	متوسط حقوق المساهمين
%13.705	%12.424	معدل العائد على حقوق المساهمين
%13.633	%12.340	معدل العائد على الأصول
23.355	42.846	نسبة التداول
% 0	% 0	نسبة الاقتراض
% 0	% 0	نسبة الاقتراض على حقوق المساهمين

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

الاستمرار بعملية التسويق وبيع جزء من مشروعنا " مشروع أريج التجاري " وهي معارض ومكاتب وتمكننا من تحقيق إيراد ملائم للشركة : وبدء العمل على مشروع جديد وهو بناء شقق سكنية ، فإن الشركة تهدف من ضمن خططها المستقبلية بأن تكون شركة رائدة في مجال تطوير الأراضي والعقارات وذلك من خلال الآتي:

1- بدء لمشروع تجاري جديد ووضع الاستراتيجيات الملائمة لتتمكن الشركة من إنجازه وفقا لخططها وبناء على ذلك قامت الشركة بشراء قطعة أرض رقم 350 حوض 13 عرقوب خلدا من اراضي قرية صويلح وتبلغ مساحتها خمس دنومات ومنتين واثنين وسبعون متر فقط بإجمالي تكلفة (1,696,069) فقط مليون وستمائة وستة وتسعون الفا وتسعة وستون دينار وذلك لبناء شقق سكنية.

2- إكمال عملية تسويق بيع / إيجار مشروع مجمع أريج التجاري.

3- تحقيق إيراد ملائم وفق الخطة الموضوعية والمبيعات المقدرة للقيام بمشاريع جديدة.

4- تجهيز خطة لمشروع تجاري جديد وعمل الدراسات عليه ووضع الاستراتيجيات الملائمة لتتمكن الشركة من إنجازه وفقا لخططها .

5- القيام بشراء مجموعة من الأراضي وبيعها بهدف تحقيق أرباح تعظم قيمة حقوق المساهمين.

6- الاستمرار بالمحافظة على حقوق المساهمين والعمل الدؤوب على زيادة هذه الحقوق من خلال العمل على تعظيم ربحية الشركة والحفاظ على قوة السعر السوقي للسهم.

7- الاستمرار ببناء كادر وظيفي متميز يعمل بروح الفريق الواحد وتحفيزهم لزيادة الكفاءة والفاعلية الخاصة بهم والتي من شأنها تحقيق الغايات الأساسية للشركة والهادفة لوضع الشركة في مكانة متقدمة ومنافسة في مجال تطوير الأراضي والعقارات.

8- الاستمرار بالعمل على تنفيذ كافة الخطط الإدارية والاستراتيجية اللازمة لدعم وتطوير المشاريع المتعددة والمقترحة والتي ستقوم الشركة بالبدء بها خلال الأعوام القادمة

16. أتعاب التدقيق للشركة:

بلغت أتعاب التدقيق خلال العام (7500) سبعة آلاف وخمسمائة دينار أردني فقط لا غير.

17. أ) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31
1	السيد/ أحمد موسى أحمد زهران	رئيس المجلس	الأردنية	750000	750000
2	السيد/ عصام أحمد موسى زهران	نائب الرئيس	الأردنية	1377785	1377785
3	الدكتورة/ أمال أحمد موسى زهران	عضو المجلس	الأردنية	50000	50000

• لا يوجد سيطرة أو مساهمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في أي شركات أخرى.

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

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2012/12/31
1	السيد/ محمد سامي أحمد موسى زهران	المدير العام	الأردنية	106906	106906

• لا يوجد سيطرة أو مساهمة من قبل أشخاص الإدارة العليا في أي شركات أخرى.

ج) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب موظفي الإدارة العليا:

الرقم	الاسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم 2009/12/31	عدد الأسهم 2010/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2012
1	السيدة/ صابرين سليم أمين الشعراوي	زوجة المدير العام	الأردنية	25	25	25	25
2	الآنسة/ مرام محمد سامي أحمد زهران	ابنة المدير العام	الأردنية	25	25	25	25
3	السيدة/ فاطمة صابرين عثمان دابر	زوجة رئيس مجلس	الأردنية	0	0	0	73419

18 أ) المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة

* لا يوجد مزايا أو مكافآت قد حصل عليها كل من رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة.

ب) المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا

الرقم	الإسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	مكافآت نهاية الخدمة	إجمالي المزايا السنوية
1	المسيد/ محمد سامي أحمد زهران	المدير العام	31200	1200	-	32400
3	الأمة/ أميرة فؤاد عبد الرحيم	رئيس الحسابات	3583	-	-	3583

19. التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

– لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

20. العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم:

- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام، أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

21. أ) مساهمة الشركة في حماية البيئة:

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب) مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

" إقرار مجلس الإدارة "

1. يقر مجلس إدارة شركة القصور للمشاريع العقارية م. ع. م بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو

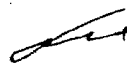
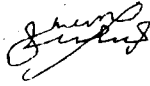
نائب رئيس المجلس

رئيس مجلس الإدارة

الدكتورة/ أمال أحمد زهران

السيد/ عصام أحمد زهران

السيد/ أحمد موسى زهران



" إقرار الإدارة العليا "

3. نقر نحن جميع الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي.

رئيس الحسابات

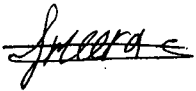
المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

الآنسة/ أميرة عبد الرحيم

السيد/ محمد زهران

السيد/ أحمد زهران



**البيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2012**

فهرس المحتويات

رقم الصفحة

البيان

16	- تقرير منققي الحسابات
18	- الميزانية العامة كما في 31 كانون الأول 2012
19	- قائمة الدخل للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012
20	- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012
21	- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2012
33 - 22	- ايضاحات حول البيانات المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين.

السادة / شركة القصور للمشاريع العقارية م.ع.م المحترمين.
عمان - الأردن

مقدمة

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة القصور للمشاريع العقارية - شركة مساهمة عامة - والتي تتألف من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2012 وبيان الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكون أساساً لرأينا الخاص بالتدقيق.

الرأي

في رأينا ، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة " من جميع النواحي الجوهرية " الوضع المالي لشركة القصور للمشاريع العقارية - شركة مساهمة عامة - كما في 31 كانون الأول 2012 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ والقوانين المعدلة له، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، كما تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

عبر العالم لتدقيق الحسابات

د. نائل عدس

أجازة رقم 799

عمان في 02 / 02 / 2013


محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة القصور للمشاريع العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2012

بيان أ	2011	2012	إيضاحات	الموجودات
				الموجودات المتداولة
دينار أردني		دينار أردني		نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,042,994		631,306	3	
-		8,881	4	الذمم المدينة
11,968		17,528	5	أرصدة مدينة أخرى
1,054,961		657,715		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة
40,571		42,030	6	الممتلكات والمعدات
(24,677)		(28,470)		الإهلاك المتراكم
15,894		13,560		صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات
3,912,464		2,705,653	7	مشروع أريج برسم البيع
-		1,696,069	8	مشروع خلدا تحت التنفيذ
3,928,358		4,415,283		صافي القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة
4,983,319		5,072,998		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق المساهمين
				المطلوبات المتداولة
6,245		5,000	9	الذمم الدائنة
18,377		23,161	10	أرصدة دائنة أخرى
24,622		28,161		مجموع المطلوبات المتداولة
24,622		28,161		مجموع المطلوبات
				حقوق المساهمين
4,000,000		4,000,000		رأس المال (4,000,000)
122,714		135,062		الإحتياطي الإجمالي
224,251		224,251		الإحتياطي الإختياري
611,733		685,523		أرباح (خسائر) المنقولة من بيان (ب)
4,958,698		5,044,837		صافي حقوق المساهمين
4,983,319		5,072,998		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

2011	2012	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
650,000	1,371,800	11 مبيعات المشروع
(480,357)	(1,206,811)	12 تكلفة المشروع
169,643	164,989	أجمالي الأرباح
(105,575)	(88,875)	13 المصاريف الادارية والعمومية
(19,326)	(35,926)	14 مصاريف المشروع
25,544	83,295	15 إيرادات اخرى
70,286	123,483	أرباح (خسائر) الفترة قبل الضريبة
(703)	-	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
(9,840)	(17,288)	مخصص ضريبة الدخل
(984)	-	مخصص القضايا
58,758	106,195	الأرباح القابلة للتوزيع
560,003	611,733	أرباح (خسائر) المدورة
-	(20,056)	تسوية مخصصات سنوات سابقة
618,761	697,872	أرباح (خسائر) القابلة للتوزيع
7,029	12,348	احتياطي اجباري
611,733	685,523	الأرباح (الخسائر) النافذة لبيان أ
0.153	0.171	حصة السهم الاساسية من ربح السنة

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ->

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

المجموع	أرباح (خسائر) موزعة	احتياطي إختياري	احتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
4,958,698	611,733	224,251	122,714	4,000,000	رصيد 31 كانون الاول 2011
106,195	106,195	-	-	-	أرباح (خسائر) الفترة
(12,348)	(12,348)	-	12,348	-	احتياطي إيجاري
(20,056)	(20,056)	-	-	-	تسوية مخصصات سابقة
5,044,837	685,523	224,251	135,062	4,000,000	رصيد 31 كانون الاول 2012 / بيان (أ)

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2012

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
70,285	106,195	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الأرباح
		تعديلات لـ :
5,094	3,793	إهلاكات
75,380	109,988	التدفقات النقدية من العمليات قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة :
1,303	(8,881)	نعم مدينة
(500)	(5,560)	أرصدة مدينة أخرى
(143)	(20,056)	تسوية مخصص سنوات سابقة
3,962	(1,245)	الذمم الدائنة
(21,822)	4,784	أرصدة دائنة أخرى
58,180	79,029	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(160)	(1,459)	شراء ممتلكات ومعدات
-	1,206,811	مشروع أريج برسم البيع
449,469	(1,696,069)	مشروع خلدا تحت التنفيذ
449,309	(490,717)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	-	
507,489	411,688-	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التمويلية
535,505	1,042,994	صافي التدفق (الاستخدام) في النقد والنقد المعادل
1,042,994	631,306	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة - بيان أ

شركة القصور للمشاريع العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الختامية

1. تأسيس الشركة ونشاطها:

تأسست الشركة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم 400 بتاريخ 17 نيسان 2006 برأس مال وقدره 4,000,000 دينار وذلك لغايات شراء الأراضي والعقارات وإنشاء المشاريع عليها وبيعها أو تأجيرها بدون فوائد ربوية والحصول على الوكالات التجارية.

تم أقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 30 كانون الثاني 2012 وتتطلب هذه البيانات المالية مصادقة الهيئة العامة عليها.

2. السياسات المحاسبية الهامة :

تم عرض البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية لأعداد التقارير المالية، وفيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ. أساس أعدد البيانات المالية:

تم أعدد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه ووفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية لأغراض المتاجرة والمخصصة والتي تظهر بالقيمة العادلة.

ب. النقد والنقد المعدل:

لأغراض اعداد التدفقات النقدية، فإن بند النقد والنقد المعدل يمثل النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع لدى البنوك.

ج. العملات الأجنبية:

تسجل المعاملات بالعملية الأجنبية خلال السنة بالدينار الأردني على أساس أسعار صرف السوق السائدة بتاريخ هذه المعاملات، وتقيد الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية بالدينار الأردني على أساس أسعار الصرف السائدة كما في نهاية السنة .

د. الممتلكات والمعدات :

يتم إثبات كافة الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية مطروحاً منها الإهلاك المتراكم وتتبع الشركة طريقة القسط الثابت في احتساب الإهلاك على الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام النسب المئوية التالية :-

10%	الأثاث والديكورات
15%	الأجهزة الكهربائية
20%	أجهزة الكمبيوتر والبرامج

هـ. تحقق الإيراد:

تستخدم الشركة مبدأ نسبة الانجاز في قيد الإيرادات والمصروفات ويتم تحقق الأيراد عند توقيع مذكرة التفاهم بين الطرفين.

3. نقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012
دينار أردني	دينار أردني
-	157
117	631,149
117	631,306

الصندوق

البنك التجاري الأردني / جاري

المجموع

4. الذمم المدينة:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012
دينار أردني	دينار أردني
-	8,881
-	8,881

جمعية ملاك مجمع اريج التجاري

المجموع

5. أرصدة مدينة أخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012
دينار أردني	دينار أردني
100	100
111	111
4,816	7,467
43	67
2,828	5,763
135	135
360	360
3,130	3,130
445	395
11,968	17,528

تأمينات الهاتف

تأمينات عداد الكهرباء / المشروع

أيجارات مدفوعة مقدما

مصاريف مياه مدفوعة مقدما

امانات ضريبة الدخل

مصاريف صيانة مدفوعة مقدما

نعم عدادات مستردة

تأمينات اشتراكات مياه

تأمينات عداد كهرباء / مكتب

المجموع

6. الممتلكات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

التكلفة	الإهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية	
2012	2012	2012	2011
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
28,525	17,048	11,478	14,330
3,570	2,666	904	1,128
9,935	8,757	1,179	436
42,030	28,470	13,560	15,894
الأثاث والديكورات			
الأجهزة الكهربائية			
أجهزة الكمبيوتر والبرامج			
المجموع			

7. مشروع اريج برسم البيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

2012	2011	
دينار أردني	دينار أردني	
621,163	898,223	أرض المشروع
128,552	185,890	تصميم ومخططات
5,510	7,968	رسوم محطة تحويل كهرباء داخلية
27	38	رسوم اشتراك عداد كهرباء مؤقت
8,799	12,724	اتعايب اشراف هندسي
83,554	120,822	مقاول اعمال الكهرباء
49,652	71,798	مقاول اعمال الميكانيك
97,017	140,290	مقاول نظام الحريق
1,330	1,923	لوحات اعلانية
71,940	104,027	مقاول نظم المصاعد
23,714	34,292	مصاريف قرض المشروع
609,688	881,629	مقاول اعمال التشطيب
212,272	306,953	فوائد القرض
170	246	عمولات وكفالات
1,035	1,497	اعمال ميدانية لغرفة محطة الكهرباء
195	281	اجور تخمين وعمولات
5,853	8,464	اعمال تديدات كهربائية
1,920,471	2,777,065	

7. مشروع أريج برسم البيع:

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
2,777,065	1,920,471	رصيد ما قبله
21,496	14,865	اعمال الاقراض
8,952	6,191	عمل قبة سماوية
4,598	3,180	كهرباء المشروع
4,780	3,306	اجور حارس المشروع
5,654	3,910	اتعاب معاملات حكومية
6,374	4,408	اعمال تمديد كوابل للمعارض
1,198	828	اعمال توريد وتركيب ابواب سيكوريت
719	497	رسوم اعداد كهرباء (خدمات)
5,167	3,573	رسوم اذن اشغال
984,374	680,741	اعمال الهيكل
50,440	34,882	اعمال الصرف الصحي
773	534	مياه المشروع
19,829	13,713	مسققات
5,735	3,966	رواتب واجور
2,317	1,602	اتعاب محامات
1,310	906	اتعاب تدقيق
222	153	توريد الواح زجاجية
369	255	خط تغذية مياه
3,751	2,594	عمولة القرض
1,062	735	مصاريف نثرية
1,185	165	عمولة ايجار لوحة اعلانية
238	89	مضخة
129	820	تركيب باب حديد
4,135	2,860	صيانة ماتور مضخة الحريق
176	121	تصريح عمل
416	287	بناء مستودع
3,912,464	2,705,653	المجموع

8. مشروع خلدا تحت التنفيذ :

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012
دينار أردني	دينار أردني
-	1,500,000
-	166,069
-	30,000
	1,696,069

ارض عرقوب خلدا

رسوم تسجيل ارض عرقوب

عمولة شراء ارض عرقوب

المجموع

9. الذمم الدائنة:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012
دينار أردني	دينار أردني
42	-
6,203	-
-	5,000
6,245	5,000

المحامي أحمد الكسواني

جمعية ملاك مجمع اريج

منذر احمد الشدقان ومصطفى داوود

المجموع

10. أرصدة دائنة اخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012
دينار أردني	دينار أردني
271	558
1,977	1,752
703	-
9,840	17,288
2,024	-
3,562	3,563
18,377	23,161

امانات ضريبة الدخل / عقود

امانات المساهمين

مخصص رسوم الجامعات الاردنية

مخصص ضريبة الدخل

مخصص القضايا

اتعاب مهنية

المجموع

11. مبيعات المشروع :

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
180,000	-	مكتب رقم (146) الطابق الرابع
125,000	-	مكتب (148) الطابق الرابع
105,000	-	مكتب (144) الطابق الرابع
240,000	-	مكتب (116) الطابق الاول
-	155,000	مكتب (123) الطابق الثاني
-	105,000	مكتب (124) الطابق الثاني
-	1,111,800	مكاتب ارقام (151 - 159) الطابق الخامس
650,000	1,371,800	المجموع

12. تكلفة المشروع :

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012	
111,158	277,059	ارض مشروع اريج
23,004	57,338	تصميم ومخططات
121,819	303,633	إعمال الهيكل
986	2,458	رسوم محطة تحويل كهرباء داخلية
5	12	رسوم اشتراك عداد مؤقت
1,575	3,925	اشراف هندسي
14,952	37,268	اعمل الكهرباء
8,885	22,146	اعمال الميكانيك
17,361	43,273	نظام الحريق
240	593	لوحات اعلانية للمشروع
12,874	32,088	نظام المصاعد
4,244	10,577	مصاريف القرض
109,104	271,941	اعمال التشطيب
37,986	94,680	فائدة القرض
30	76	عمولات كفالات
185	462	اعمال ميدانية لغرفة محطة الكهرباء
35	87	اجور تخمين وعمولات
1,047	2,611	اعمال تمديد كهرباء تغذية كوابل
465,490	1,160,227	المجموع

12. تكلفة المشروع:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
465,490	1,160,227	رصيد ما قبله
2,660	6,630	اعمال الافراز
1,108	2,761	عمل قبة سماوية
303	1,418	كهرباء المشروع
365	1,474	اجور حارس المشروع
659	1,744	اتعاب معاملات حكومية للمشروع
789	1,966	اعمال تمديد كوابل كهرباء للمعارض
148	369	اعمال توريد وتركيب ابواب سيكوريت
89	222	رسوم عداد كهرباء خدمات
639	1,594	رسوم إن اشغال
6,242	15,558	اعمال صرف صحي
56	238	مياه المشروع
4	6,116	مستققات
221	1,769	رواتب واجور
145	715	اتعاب حمامة
109	404	اتعاب تدقيق
27	68	توريد ألواح زجاجية
46	114	خط تغذية مياه
464	1,157	عمولة القرض
94	328	مصاريف نثرية
147	74	عمولة ايجار لوحة اعلانية
30	40	مضخة
10	366	تركيب باب حديد
512	1,276	مانور مضخة للحريق
-	54	تصريح عمل
-	128	بناء مستودع
480,357	1,206,811	المجموع

تم تقدير تكاليف المبيعات لمشروع اريج عن الوحدات المباعة بناءا على نسبة مساحة الوحدات المباعة من إجمالي مساحة المشروع الكلي .

13. المصاريف الإدارية والعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
28,896	15,269	الإيجارات
278	136	أثمان مياه
2,768	2,755	هاتف واتصالات
367	40	مصاريف ضيافة
676	426	صيانة وتصليلات
73	95	فوائد وعمليات بنكية
2,304	1,701	قرطاسية ومطبوعات
1,184	448	دعاية وإعلان
20	49	تمديدات شبكة الحاسوب
81	91	مواصلات تنقلات
42,600	41,041	الرواتب والأجور
4,836	4,930	مساهمة الضمان الاجتماعي
5	726	مصاريف صحافة
7,500	7,500	اتعاب مهنية تدقيق
59	34	مصاريف متفرقة
2,400	2,400	عمولة بورصة عمان
2,000	2,000	اشتراك في مركز الإيداع
200	1,023	اتعاب معاملات حكومية
136	50	مصاريف نظافة
1,157	1,036	أثمان كهرباء
136	635	مصاريف ورسوم حكومية
-	100	مستقات
-	119	مصاريف انترنت
2,000	2,000	رسوم واتعاب محامات
5,094	3,793	امتلاكات الممتلكات والمعدات
404	480	أجور عامل النظافة
400	-	اتعاب اجتماع الهيئة العامة
105,574	88,875	المجموع

14. مصاريف المشروع :

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
441	1,612	مصاريف كهرباء
374	2,085	اجور حراسة
65	158	مصاريف مياه
4,054	25,371	مستققات
809	3,514	رواتب واجور
235	1,041	اتعاب محاماة
88	462	اتعاب تدقيق
61	314	مصاريف متفرقة
-	192	مصاريف صيانة
36	188	تصاريح عمل
-	270	مصاريف ضيافة اجتماعات
-	132	مصاريف باب سيكوريت
-	17	فوائد وعمولات بنكية
10	354	مصاريف نفثية
-	116	مصاريف قرطاسية
68	100	اتعاب معاملات حكومية
13,000	-	عمولات بيع
85	-	مصاريف تكلفة بناء مستودع
19,326	35,926	المجموع

15. إيرادات أخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

2011	2012	
دينار أردني	دينار أردني	
25,223	58,690	إيراد الفوائد الدائنة
321	12,355	إيراد إيجار لوحة اعلانية
-	2,083	إيرادات مواقف
-	602	إيرادات أخرى للمجمع
-	4,523	إيرادات إيجار مستودعات
-	5,042	إيرادات أخرى اضافية
25,544	83,295	المجموع

16. القضايا:

لا يوجد قضايا مقامة من قبل الشركة ضد الغير أو قضايا مرفوعة على الشركة من الغير .

17. الوضع الضريبي للشركة:

تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2009 وتم تقديم الاقرار الضريبي عن اعمال الشركة للاعوام 2010 و 2011 ، ولم تنتهي تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى تاريخه .

18. التحليل القطاعي :

تعمل الشركة على نشاط رئيسي وهو بيع عقار أريج التجاري وتنفيذ مشروع خلدا تحت التنفيذ .

19. إدارة رأس المال:

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها اتجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.

20. استخدام التقديرات :

يتطلب أعداد البيانات المالية من الإدارة القيام بأعداد تقديرات وافتراسات تؤثر على الموجودات والمطلوبات المالية الظاهرة في تاريخ البيانات المالية والمخصصات الناتجة عنها والتغيرات في القيمة العادلة خلال العام، هذه التقديرات مثبتة على افتراسات تتضمن العديد من العوامل التي تختلف درجة التأكد منها، ويؤدي أختلاف النتائج الفعلية عن تقديرات الإدارة الى تغيرات في الالتزامات المستقبلية المقدرة.

21. الإحتياطات :

يقطع الإحتياطي الإجباري من الأرباح وفقا لاحكام قانون الشركات الأردني بمعدل 10% من صافي الأرباح السنوية قبل الضريبة والمخصصات ويقطع الإحتياطي الإختياري بناءا على قرار الهيئة العامة للشركة بما لا يتجاوز 20%.

22. الادوات المالية وإدارة المخاطر :

تتألف الادوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. وتتضمن الوجودات المالية من النقد والارصدة لدى البنوك والذمم المدينة واوراق القبض. وتتضمن المطلوبات المالية تسهيلات البنوك والذمم الدائنة واوراق الدفع.

23. القيمة العادلة :

ان القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية حيث ان معظم الادوات المالية اما قصيرة الاجل بطبيعتها او يتم اعادة تسعيرها باستمرار..

24. مخاطر الائتمان:

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة او عجز الطرف الاخر للدادة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي الى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر الائتمان بشكل اساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة ، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

25.مخاطر السيولة:

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتتويج مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

26. مخاطر أسعار الفائدة :

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

27. علم :

تم تقريب أرقام البيانات المالية إلى أقرب دينار أردني صحيح.

تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المدرجة في بورصة عمان

عملت الشركة خلال عام 2011/2010 على الالتزام بتطبيق معظم القواعد الإرشادية الواردة في دليل حوكمة الشركات المدرجة في بورصة عمان فيما عدا بعض البنود التي لم تطبقها الشركة أو لم تطبقها جزئياً للأسباب التالية :

1- مجلس الإدارة :				
رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1	يحدد نظام الشركة عدد أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يقل عدد أعضائه عن خمسة أشخاص ولا يزيد على ثلاثة عشر.		×	عند تأسيس الشركة تم الالتزام بالحد الأدنى لعدد أعضاء مجلس الإدارة و هو (3 أعضاء) عملاً بحكم المادة 132/1 من قانون الشركات و تماشياً مع النظام الداخلي للشركة وإن تعديل النظام يكلف الشركة الكثير من النفقات والجهد.
أ- مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة :				
رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
8	وضع إجراءات تمنع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.		×	إن عدد العاملين بالشركة قليل لا يتجاوز ثلاثة موظفين و إن هؤلاء الموظفين و بحكم عملهم يتطلعون على كافة المعلومات المتعلقة بالشركة.
14	وضع آلية لاستقبال الشكاوي و الاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.		×	منذ تأسيس الشركة و حتى هذه اللحظة لم يقدم أي مساهم بشكوى أو اقتراح.
17	وضع إجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الإرشادية في الشركة و مراجعتها و تقييم مدى تطبيقها.		×	إن معظم قواعد الحوكمة موجودة في النظام الداخلي للشركة و الشركة ملتزمة بتنفيذ جميع بنود النظام و السير على هذه بوثقة عدد العاملين بالشركة حيث لا يتجاوز عددهم (3) موظفين مع المدير.
12-5	يتم إنشاء وحدة خاصة للرقابة و التدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة و متطلبات الجهات الرقابية و الأنظمة الداخلية و السياسات و الخطط و الإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.	×		إن حجم العمل قليل في الشركة و عدد الموظفين لا يتجاوز (3) موظفين مع المدير ، فتكون مثل هذه الوحدة غير ضرورية بالشركة لأن المدير قادر على رقابة موظفيه الذي لا يتجاوز عددهم (2) كما أن مثل هذه الوحدة تحتاج إلى خبراء و موظفين جدد و هذا يرهق ميزانية الشركة.
ب- اللجان التي يشكلها مجلس الإدارة :				
رقم البند	القاعدة	طبق جزئياً	لم يطبق	الأسباب
1-2/ب	يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات و المكافآت.		×	إن حجم العمل قليل في الشركة و عدد الموظفين لا يتجاوز (3) موظفين مع المدير ، فتكون مثل هذه اللجنة غير ضرورية بالشركة لأن المدير قادر على رقابة موظفيه الذي لا يتجاوز عددهم (2) كما أن مثل هذه الوحدة تحتاج إلى خبراء و موظفين جدد و هذا يرهق ميزانية الشركة.
2-3	يكون تشكيل لجنة التدقيق و الترشيحات و المكافآت من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، لا يقل عددهم عن الثلاثة على أن يكون اثنان منهم من الأعضاء المستقلين وأن يترأس اللجنة أحدهما.		×	غير مشكلة للأسباب أعلاه (قاعدة 12-5)
3-4	تضع كل من اللجنتين بموافقة مجلس الإدارة إجراءات عمل خطية تنظم عملها و تحدد التزاماتها.		×	غير مشكلة للأسباب أعلاه (قاعدة 12-5)
5-6	تقدم كل من اللجنتين قراراتهما و توصياتهما إلى مجلس الإدارة و تقريراً حول أعمالها إلى اجتماع الهيئة العامة للمعادي للشركة.		×	غير مشكلة للأسباب أعلاه (قاعدة 12-5)

غير مشكلة للأسباب اعلاه (قاعدة 5-12)	×	تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بالمهام التالية: 1- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر. 2- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت و المزايا و الحوافز و الرواتب في الشركة و مراجعتها بشكل سنوي. 3- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا و الموظفين و أسس اختيارهم. 4- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية و التدريب في الشركة و مراقبة تطبيقها ، و مراجعتها بشكل سنوي.	1-7ب
غير مشكلة للأسباب اعلاه (قاعدة 5-12)	×	تتمتع لجنة الترشيحات و المكافآت بالصلاحيات التالية: 1- طلب أي بيانات أو معلومات من موظفي الشركة الذين يتوجب عليهم التعاون لتوفير هذه المعلومات بشكل كامل و دقيق. 2- طلب المشورة القانونية أو المالية أو الإدارية أو الفنية من أي مستشار خارجي. 3- طلب حضور أي موظف في الشركة للحصول على أي إيضاحات ضرورية.	6-8

4- حقوق المساهمين :

أ- الحقوق العامة :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئيا	لم يطبق	الأسباب
11	طلب عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وذلك للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة أو أي عضو فيه ، للمساهمين الذين يمتلكون (20%) من أسهم الشركة	×		إن النظام الداخلي للشركة يشترط أن تكون النسبة (30%) من المساهمين الذين يمتلكون أسهم بالشركة و من الصعب تغيير النظام.

5- الإفصاح و الشفافية :

رقم البند	القاعدة	طبق جزئيا	لم يطبق	الأسباب
5-4	تقوم الشركة بالإفصاح عن سياساتها و برامجها تجاه المجتمع المحلي و البيئة.		×	لا يوجد هناك خطط وسياسات فيما يتعلق بالمجتمع المحلي حاليا كون الشركة حديثة الإنشاء و هم العاملون عليها و شغلهم للشاغل في هذه المرحلة تحقيق أهداف الشركة و مصلحة مساهميها و سوف يعمل المجلس على إدراج خدمة المجتمع المحلي في خططه المستقبلية و سياساته و سوف يقوم وقتها بالإفصاح عن ذلك.

