



شركة القصور للمشاريع العقارية
مساهمة عامة محدودة
التقرير السنوي الثامن
لعام (2014)

" كلمة رئيس مجلس الإدارة "

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

السادة الحضور الكريم ،،،

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

الأخوة المساهمين الأعزاء ،،،

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

ركزت الشركة في الآونة الاخيرة على قطاع الأراضي ولم تقم بإنشاء مشاريع جديدة لما نراه من مخاطرة في ظل الركود العقاري العالمي وفي المنطقة بوجه أخص. وما لاحظناه في الإرتفاع ولو بشكل بسيط على سعر الأراضي بما يعود بالفائدة على الشركة ولضمان حقوق المساهمين ومن مبدأ الحذر في إدارة أموال الشركة.

كما نعدكم بأن نمضي في مسيرة التوسع والبحث والتطوير .

وفقنا الله وإياكم إلى ما يحبه ويرضاه وهو الهادي إلى سَوَاء السبيل ،،

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة

أحمد موسى زهران

1. أ) أنشطة الشركة الرئيسية:

- يتمثل نشاط الشركة الرئيسي بما يلي:
- التطوير العقاري والإداري للمشاريع العقارية بمختلف مجالاتها.

ب) أماكن الشركة الجغرافية:

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

- يبلغ عدد موظفي الشركة في عام 2014 (3) ثلاثة موظفين.

ج) حجم الاستثمار الرأسمالي:

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما بتاريخ 2014/12/31 مبلغ وقدره (4661443) أربعة ملايين و ستمائة وواحد وستون ألف و اربعمئة وثلاثة واربعون ديناراً 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/آمال أحمد زهران

عضو مجلس الإدارة

تاريخ الميلاد : 1962 م
الجنسية : الأردنية
المؤهل العلمي : دكتورة في الاقتصاد
الخبرات العملية : عميدة جامعة القدس المفتوحة
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

الآنسة/ مها وائل مصطفى ابو عمر

رئيس حسابات

تاريخ الميلاد : 1982 م
الجنسية : الأردنية
المؤهل العلمي : بكالوريوس محاسبة
الخبرات العملية : محاسب و رئيس حسابات في عدة شركات
تاريخ التعيين : 2014/6/28

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

الرقم	الإسم	عدد الاسهم 2013/12/31	النسبة	عدد الأسهم 2014/12/31	النسبة
1	عصام أحمد موسى زهران	1377785	%34.4446	1377785	%34.4446
2	أحمد موسى أحمد زهران	750000	%18.7500	750000	%18.7500

5. الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

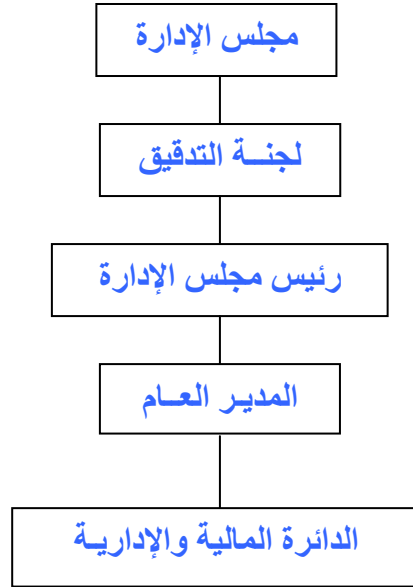
لقد قامت الشركة بإتباع سياسة التآني في السوق العقاري مما رآته أنه لا يحتمل أي نوع من المخاطرة كالقروض أو الاستثمار الغير آمن. فلم تغامر بالمنافسة في الوقت الراهن وكان مجمل استثمارها في شراء الاراضي وهو مجال قوي في التنافس وخالي من اي مخاطر.

6. درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً:
لا يوجد اعتماد على موردين محددين 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 لها 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

10. المخاطر التي تتعرض لها الشركة:
لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية الآتية ولها تأثير مادي عليه.

11. الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية:

ما زالت الشركة تقوم على تسويق ما تبقى من مكاتب مجمع اريج التجاري والبحث عن فرص استثمارات جيدة للشركة ، وعمل دراسة وجدى اقتصادية للاستثمار في اراضيها .

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 الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات السابقة:

السنوات							البيان
2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	
(107274)	(31228)	106195	58758	29756	1045086	(108625)	الأرباح (والخسائر المحققة)
-	-	-	-	-	-	-	الأرباح الموزعة
4906335	5013609	5044837	4958697	4888557	4854699	3809613	صافي حقوق المساهمين
0.67	0.71	0.75	0.76	0.88	1.16	2.93	أسعار الأوراق المالية

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

النسبة		البيان
2014	2013	
1.227	1.253	القيمة الدفترية للسهم بنهاية السنة / دينار
4959972	5029223	متوسط حقوق المساهمين
%11.149	%13.05	معدل العائد على حقوق المساهمين
%11.134	%13.032	معدل العائد على الأصول
37.221	58.854	نسبة التداول
% 0	% 0	نسبة الاقتراض
% 0	% 0	نسبة الاقتراض على حقوق المساهمين

15. التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة:

- 1- إكمال عملية تسويق بيع / إيجار مشروع مجمع أريج التجاري.
- 2- القيام بشراء مجموعة من الأراضي وبيعها بهدف تحقيق أرباح تعظم قيمة حقوق المساهمين.
- 3- 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	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2014/12/31
1	السيد/ أحمد موسى أحمد زهران	رئيس المجلس	الأردنية	750000	750000
2	السيد/ عصام أحمد موسى زهران	نائب الرئيس	الأردنية	1377785	1377785
3	الدكتورة/ آمال 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	الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2013/12/31	عدد الأسهم 2014/12/31
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	الإسم	الصلة	الجنسية	عدد الأسهم 2010/12/31	عدد الأسهم 2011/12/31	عدد الأسهم 2012	عدد الاسهم 2013	عدد الاسهم 2014
1	السيدة/ صابرين سليم أمين الشعراوي	زوجة المدير العام	الأردنية	25	25	25	3025	0
2	السيدة/ فاطمة صابر عثمان دادر	زوجة رئيس مجلس الإدارة	الأردنية	0	0	73419	117213	377918

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	السيد/ محمد سامي أحمد زهران	المدير العام	34521	1200	-	35721
2	الآنسة/ مها وائل مصطفى ابو عمر	رئيس الحسابات	5400	-	-	5400

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.

<u>رئيس مجلس الإدارة</u>	<u>نائب رئيس المجلس</u>	<u>عضو</u>
السيد/ أحمد موسى زهران	السيد/ عصام أحمد زهران	الدكتورة/ آمال أحمد زهران

" إقرار الإدارة العليا "

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

<u>رئيس مجلس الإدارة</u>	<u>المدير العام</u>	<u>رئيس الحسابات</u>
السيد/ أحمد زهران	السيد/ محمد زهران	الآنسة/ مها أبو عمر

**البيانات المالية وتقرير مدققي الحسابات
للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2014**

تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المدرجة في بورصة عمان

- عملت الشركة خلال عام 2010/2011/2012/2013/2014 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 بأحكام المادة 132/1 من قانون الشركات و تماشياً مع النظام الداخلي للشركة وإن تعديل النظام يكلف الشركة الكثير من النفقات و الجهد.
أ- مهام و مسؤوليات 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.
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 ، والشركة ملتزمة بتنفيذ جميع بنود النظام و السير على هداه ، ولقلة 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 العادي للشركة.		×	غير مشكلة للأسباب أعلاه (قاعدة 12-5)

غير مشكلة للأسباب أعلاه (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.	7-1/ب
غير مشكلة للأسباب أعلاه (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 :			
الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	رقم البند
إن النظام الداخلي للشركة يشترط أن تكون النسبة (30%) من المساهمين الذين يملكون أسهم بالشركة و من الصعب تغيير النظام.		✕	11 طالب عقد اجتماع هيئة عامة غير عادي وذلك للمطالبة بإقالة مجلس إدارة الشركة أو أي عضو فيه ، للمساهمين الذين يمتلكون (20%) من أسهم الشركة
5- الإفصاح و الشفافية :			
الأسباب	لم يطبق	طبق جزئياً	رقم البند
لا يوجد هنالك خطط وسياسات فيما يتعلق بالمجتمع المحلي حالياً كون الشركة حديثة الإنشاء و هم العاملين عليها و شغلهم الشاغل 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.	✕		4-5 تقوم الشركة بالإفصاح عن سياساتها و برامجها تجاه المجتمع المحلي و البيئة.

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2014

وتقرير المحاسب القانوني المستقل

شركة القصور للمشاريع العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

<u>البيان</u>	<u>الصفحة</u>
-	2 - 1
أ	3
ب	4
ج	5
د	6
-	17 - 7

تقرير المحاسب القانوني المستقل

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

إيضاحات حول البيانات المالية الختامية 1 - 26

تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة المساهمين المحترمين /
شركة القصور للمشاريع العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

مقدمة

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة القصور للمشاريع العقارية - شركة مساهمة عامة - والتي تتألف من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014 وبيان الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، وايضاحات تفسيرية اخرى.

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 أحتيال 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 ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا 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 ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية 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 2014 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، كما تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة متفقة معها.

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

عمان في 26 / 1 / 2015

عبر العالم لتدقيق الحسابات

د. نائل عدس

أجازة رقم 799

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان أ

بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2014

الموجودات	إيضاحات	2014	2013
الموجودات المتداولة		دينار أردني	دينار أردني
النقد وما في حكم النقد	3	228,776	396,987
الذمم المدينة	4	5,778	4,738
أرصدة مدينة أخرى	5	17,098	16,255
مجموع الموجودات المتداولة		251,652	417,980
الموجودات غير المتداولة			
المعدات والممتلكات / بالتكلفة	6	109,000	42,030
الإهلاك المتراكم		(40,270)	(32,013)
صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات		68,730	10,017
مشروع أريج برسم البيع	7	2,429,335	2,429,335
مشروع خلدا تحت التنفيذ	8	1,696,419	1,696,419
مشروع ارض الدمينه	9	466,960	466,960
صافي القيمة الدفترية للموجودات غير المتداولة		4,661,443	4,602,731
مجموع الموجودات		4,913,096	5,020,711
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
شيكات مؤجلة الدفع		423	1,263
أرصدة دائنة أخرى	10	6,338	5,839
مجموع المطلوبات المتداولة		6,761	7,102
مجموع المطلوبات		6,761	7,102
حقوق المساهمين			
رأس المال (4,000,000 سهم)		4,000,000	4,000,000
الإحتياطي الإجباري		135,062	135,062
الإحتياطي الإختياري		224,251	224,251
ارباح (خسائر) منقولة من بيان (ب)		547,022	654,296
صافي حقوق المساهمين		4,906,335	5,013,609
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		4,913,096	5,020,711

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان ب

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

2013	2014	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
340,000	-	11 مبيعات مشروع أريج
(276,319)	-	12 تكلفة مشروع أريج
63,681	-	اجمالي ربح البيع
(94,298)	(100,607)	13 المصاريف الادارية والعمومية
(38,940)	(27,478)	14 مصاريف مشروع أريج
38,328	20,811	15 إيرادات اخرى
(31,228)	(107,274)	أرباح (خسائر) الفترة قبل الضريبة
-	-	مخصص ضريبة الدخل
(31,228)	(107,274)	الارباح القابلة للتوزيع
685,524	654,296	ارباح (خسائر) المدورة
654,296	547,022	ارباح (خسائر) القابلة للتوزيع
-	-	احتياطي اجباري
654,296	547,022	ارباح (خسائر) الفترة
-	-	الدخل الشامل
654,296	547,022	الدخل الشامل للفترة / المنقول لبيان (أ)
0.164	0.137	حصة السهم الأساسية من الارباح

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان جـ

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

المجموع	أرباح (خسائر) مدورة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
5,044,837	685,524	224,251	135,062	4,000,000	رصيد 1 كانون الثاني 2013
(31,228)	(31,228)	-	-	-	ارباح (خسائر) الفترة
5,013,609	654,296	224,251	135,062	4,000,000	رصيد 31 كانون الأول 2013 / بيان (أ)
(107,274)	(107,274)	-	-	-	ارباح (خسائر) الفترة
4,906,335	547,022	224,251	135,062	4,000,000	رصيد 31 كانون الأول 2014 / بيان (أ)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة القصور للمشاريع العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان د

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(31,228)	(107,274)	ارباح (خسائر) الفترة
		تعديلات ل :
3,542	8,258	إهلاكات
(27,686)	(99,016)	التدفقات النقدية من العمليات قبل التغير في بنود راس المال العامل
		التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة :
4,143	(1,040)	ذمم مدينة
1,273	(843)	أرصدة مدينة أخرى
(5,000)	-	الذمم الدائنة
(17,322)	499	أرصدة دائنة أخرى
1,263	(840)	شيكات مؤجلة الدفع
(43,329)	(101,240)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
-	(66,970)	شراء ممتلكات ومعدات
276,318	-	مشروع أريج برسم البيع
(350)	-	مشروع خلدا تحت التنفيذ
(466,960)	-	مشروع ارض الدمينه
(190,991)	(66,970)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
-	-	صافي التدفق النقدي من النشاط التمويلي
(234,320)	(168,210)	صافي التدفق (الاستخدام) في النقد والنقد المعادل
631,306	396,987	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
396,987	228,776	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة - بيان أ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

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 اقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس ادارة الشركة بتاريخ 22 كانون الثاني 2015 وتتطلب هذه البيانات المالية مصادقة الهيئة العامة عليها.

2. السياسات المحاسبية الهامة:

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

أ. أساس أعداد البيانات المالية:

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

ب. النقد والنقد المعادل:

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

ج. العملات الأجنبية:

تسجل المعاملات بالعملة 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 :-

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

هـ. تحقق الإيراد:

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

3. نقد وما في حكم النقد:

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
177	129	الصندوق
25	3	بنك لبنان والمهجر/ جاري
396,785	228,644	بنك لبنان والمهجر/ وديعة
396,987	228,776	المجموع

4. الذمم المدينة:

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
4,738	5,778	جمعية ملاك مجمع اريج التجاري
4,738	5,778	المجموع

5. أرصدة مدينة أخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
100	100	تأمينات مستردة /هاتف
111	111	تأمينات عداد الكهرباء للمشروع
7,467	7,467	أيجارات مدفوعة مقدما
100	100	مياه مدفوعة مقدما
4,457	5,164	أمانات ضريبة الدخل
135	271	صيانة نظام المساهمين مدفوعة مقدما
360	360	ذمم عدادات مستردة
3,130	3,130	تأمينات اشتراكات مياه
395	395	تأمينات مستردة /كهرباء
16,255	17,098	المجموع

6. الممتلكات والمعدات:

يتألف هذا البند مما يلي:

التكلفة	الإهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية
2014	2014	2013 2014
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
28,725	22,758	8,625
الأثاث والديكورات		
3,570	3,325	455
الأجهزة الكهربائية		
10,705	9,238	937
أجهزة الكمبيوتر والبرامج		
66,000	4,950	-
سيارات		
109,000	40,270	10,017
المجموع		

7. مشروع أريج برسم البيع:

يتألف هذا البند مما يلي:

2014	2013
دينار أردني	دينار أردني
557,726	557,726
أرض المشروع	
115,424	115,424
تصميم ومخططات	
4,947	4,947
رسوم محطة تحويل كهرباء داخلية	
24	24
رسوم اشتراك عداد كهرباء مؤقت	
7,900	7,900
أتعاب اشراف هندسي	
75,021	75,021
مقاول أعمال الكهرباء	
44,581	44,581
مقاول أعمال الميكانيك	
87,109	87,109
مقاول نظام الحريق	
1,194	1,194
لوحات اعلانية	
64,593	64,593
مقاول نظام المصاعد	
21,292	21,292
مصاريف قرض المشروع	
547,423	547,423
مقاول أعمال التشطيب	
190,594	190,594
فوائد القرض	
153	153
عمولات وكفالات	
929	929
أعمال ميدانية لغرفة محطة الكهرباء	
175	175
أجور تخمين وعمولات	
5,255	5,255
أعمال تمديدات كهربائية	
1,724,340	1,724,340

7. تابع / مشروع أريج برسم البيع:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
1,724,340	1,724,340	رصيد ما قبله
13,347	13,347	أعمال الافراز
5,559	5,559	عمل قبة سماوية
2,855	2,855	كهرباء المشروع
2,968	2,968	أجور حارس المشروع
3,511	3,511	أتعاب معاملات حكومية
3,958	3,958	أعمال تمديد كوابل للمعارض
743	743	أعمال توريد وتركيب ابواب سيكوريت
446	446	رسوم اعداد كهرباء (خدمات)
3,208	3,208	رسوم اذن أشغال
611,220	611,220	أعمال الهيكل
31,320	31,320	أعمال الصرف الصحي
479	479	مياه المشروع
12,313	12,313	مسققات
3,561	3,561	رواتب وأجور
1,438	1,438	أتعاب محامات
814	814	أتعاب تدقيق
137	137	توريد الواح زجاجية
229	229	خط تغذية مياه
2,329	2,329	عمولة القرض
660	660	مصاريف نثرية
148	148	عمولة ايجار لوحة اعلانية
80	80	مضخة
736	736	تركيب باب حديد
2,568	2,568	صيانة ماتور مضخة الحريق
109	109	تصريح عمل
258	258	بناء مستودع
2,429,335	2,429,335	

8. مشروع خلدا تحت التنفيذ :

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
1,500,000	1,500,000	ارض عرقوب خلدا
166,069	166,069	رسوم تسجيل ارض عرقوب
30,000	30,000	عمولة شراء ارض عرقوب
350	350	أعمال مساحة ارض عرقوب
1,696,419	1,696,419	المجموع

9. مشروع أرض الدمينية :

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
289,559	289,559	أرض الدمينية رقم 404
177,401	177,401	أرض الدمينية رقم 397
466,960	466,960	المجموع

10. أرصدة دائنة اخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
1,752	1,752	أمانات المساهمين
66	83	مصاريف مستحقة / كهرباء
-	68	امانات ضريبة الدخل / موظفين
458	188	امانات ضريبة الدخل / عقود
3,563	3,750	أتعاب مهنية مستحقة
-	497	امانات الضمان الاجتماعي
5,839	6,338	المجموع

11. مبيعات مشروع أريج :

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
120,000	-	مكتب (202) الطابق الثاني
70,000	-	مكتب (1110) الطابق الاول / من (105)
70,000	-	مكتب (105) الطابق الاول
80,000	-	مكتب (107) الطابق الاول
340,000	-	المجموع

12. تكلفة مشروع أريج :

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
63,437	-	ارض مشروع اريج
13,128	-	تصميم ومخططات
69,521	-	أعمال الهيكل
563	-	رسوم محطة تحويل كهرباء داخلية
3	-	رسوم اشتراك عداد مؤقت
899	-	اشراف هندسي
8,533	-	اعمل الكهرباء
5,071	-	أعمال الميكانيك
9,908	-	نظام الحريق
136	-	لوحات اعلانية للمشروع
7,347	-	نظام المصاعد
2,422	-	مصاريف القرض
62,265	-	أعمال التشطيب
21,678	-	فائدة القرض
17	-	عمولات كفالات
106	-	أعمال ميدانية لغرفة محطة الكهرباء
20	-	أجور تخمين وعمولات
598	-	أعمال تمديد كهرباء تغذية كوابل
265,653	-	المجموع

12. تابع/ تكلفة مشروع أريج :

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
265,653	-	رصيد ما قبله
1,518	-	أعمال الافراز
632	-	عمل قبة سماوية
325	-	كهرباء المشروع
338	-	أجور حارس المشروع
399	-	أتعاب معاملات حكومية للمشروع
450	-	أعمال تمديد كوابل كهرباء للمعارض
85	-	أعمال توريد وتركيب ابواب سيكوريت
51	-	رسوم عداد كهرباء خدمات
365	-	رسوم إذن اشغال
3,562	-	أعمال صرف صحي
55	-	مياه المشروع
1,400	-	مسقفات
405	-	رواتب وأجور
164	-	أتعاب حمامة
92	-	أتعاب تدقيق
16	-	توريد ألواح زجاجية
26	-	خط تغذية مياه
265	-	عمولة القرض
75	-	مصاريف نثرية
17	-	عمولة ايجار لوحة اعلانية
9	-	مضخة
84	-	تركيب باب حديد
292	-	ماتور مضخة للحريق
12	-	تصريح عمل
29	-	بناء مستودع
276,319	-	المجموع

يتم تقدير تكاليف المبيعات لمشروع أريج عن الوحدات المباعة بناء على نسبة مساحة الوحدات المباعة من اجمالي مساحة المشروع.

13. المصاريف الادارية والعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
17,920	17,920	الايجارات
207	240	أثمان مياه
2,590	2,757	هاتف واتصالات
-	50	مصاريف ضيافة
412	441	صيانة وتصليلات
63	55	فوائد وعمولات بنكية
2,643	1,810	قرطاسية ومطبوعات
295	75	دعاية وعلان
70	-	تمديدات شبكة الحاسوب
102	48	مواصلات وتنقلات
43,103	45,780	الرواتب والأجور
5,244	5,540	مساهمة الضمان الاجتماعي
1,053	1,247	اعلانات الصحف
7,500	7,500	أتعاب مهنية تدقيق
204	90	مصاريف متفرقة
2,400	2,400	عمولة بورصة عمان
2,000	2,000	اشتراك في مركز الايداع
450	-	أتعاب افراز تسجيل
480	440	مصاريف نظافة
683	960	أثمان كهرباء
40	55	مصاريف ورسوم حكومية
-	91	محروقات
176	249	مصاريف انترنت
2,000	2,000	أتعاب حمامة
3,542	8,258	اهلاكات الممتلكات والمعدات
600	600	أتعاب اجتماع هيئة عامة
519	-	غرامات مالية
94,298	100,607	المجموع

14. مصاريف مشروع أريج :

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
2,642	3,062	مصاريف كهرباء
342	3,541	أجور حراسة
40	162	مصاريف مياه
14,999	12,326	مسققات
4,069	634	رواتب وأجور
-	904	أتعاب حمامة
-	286	أتعاب تدقيق
642	-	صيانة مواقف
11,075	5,955	مصاريف صيانة
471	583	مصاريف نثرية
-	25	قرطاسية
4,661	-	رسوم افراز
38,940	27,478	المجموع

15. إيرادات أخرى:

يتألف هذا البند مما يلي:

2013	2014	
دينار أردني	دينار أردني	
32,586	14,149	ايراد الفوائد الدائنة
1,107	1,777	ايراد ايجار لوحة اعلانية
1,610	2,136	ايرادات مواقف
523	228	ايرادات اخرى للمجمع
2,502	2,437	ايرادات ايجار مستودعات
-	83	ايرادات اخرى
38,328	20,811	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 2011 مع بقاء عام 2010 غير منتهية، وتم تقديم الاقرار الضريبي عن أعمال الشركة لعام 2014.

18. إدارة رأس المال:

يقوم مجلس ادارة الشركة بأدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان أستمريّة الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال أستثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.

19. أستخدام التقديرات :

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

20. الإحتياطات :

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

21. الادوات المالية وإدارة المخاطر:

تألف الادوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. وتتضمن الموجودات المالية من النقد والارصدة لدى البنوك والذمم المدينة والأرصدة المدينة الاخرى، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والارصدة الدائنة الاخرى.

22. 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.

23. مخاطر الائتمان:

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة او عجز الطرف الاخر للاداء المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى 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.

24. مخاطر السيولة :

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

25. مخاطر اسعار الفائدة :

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

26. عام:

تم تقريب أرقام البيانات المالية إلى أقرب دينار أردني صحيح.