

الرقم: ٦٣ / ٤٣ / ٤
التاريخ: ٤ / ١٦ / ٢٠١٦

السادة بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة وبعد ،

مرفق لكم طيا البيانات المالية للشركة كما في 2015/12/31 ونسخة بصيغة (PDF).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،

د. هيثم عبد الله أبو خديجة



رئيس مجلس الإدارة

بورصة عمان	
الدائسرة الإدارية والمالية	
الديوان	
٢٠ آذار ٢٠١٦	
الرقم المتسلسل:	١٥١١
رقم الملف:	٣١٢٢٩
الجهة المختصة:	٢٠١٦/٧٤

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٥
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

المحتويات	الصفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية	٢-١
بيان المركز المالي	٣
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	٤
بيان التغيرات في حقوق المساهمين	٥
بيان التدفقات النقدية	٦
إيضاحات حول البيانات المالية	٢٦-٧

تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية

الى السادة الهيئة العامة
الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة - ("الشركة") والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وكل من بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا 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 والإفصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ 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. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي
في رأينا، أن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرات تأكيدية
دون التحفظ في رأينا نود الإشارة إلى ما يلي:
كما يرد في الإيضاحين رقم (٨) و (٩) حول البيانات المالية، أن بعض الشقق والأراضي البالغ كلفتها ٨٧٥,٥٠٠ دينار و ١,١٢٥,٧٤٠ دينار على التوالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين والممولين السابقين لتلك العقارات. أن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف.

كما يرد في الايضاح رقم (١٤) حول البيانات المالية لم يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة (شركة الذراع للاستثمارات العقارية) كون أن الشركة تحت التصفية الاختيارية بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادي بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١٤. وبناءً على ذلك لم تتضمن أرقام السنة الحالية وأرقام المقارنة الظاهرة في بيان المركز المالي وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أرقام الشركة التابعة نظراً لقرار التصفية المذكور أعلاه.

أمر آخر
إن بيانات الشركة المالية كما في للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر تقريره غير المتحفظ حولها بتاريخ ٢ شباط ٢٠١٥.

تقرير حول المتطلبات القانونية الأخرى
تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها بعد الأخذ بالاعتبار الفقرات التوكيدية أعلاه.

القواسمي وشركاه

KPMG

حاتم القواسمي
إجازة رقم (٦٥٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٨ آذار ٢٠١٦



الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول			إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٤	٢٠١٥			
الموجودات				
موجودات متداولة				
٨٩٤,٤٧١	٦,٣٠٢,١٩٧	٥		النقد وما في حكمه
٤,٥٠٠,٠٠٠	-	٦		دائع وعقود استثمار مع مؤسسات مالية
٤٩٢,٠٨١	١,٥١٩,٠٦٦	٧		ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل
٢٢٧,٥٠٤	٢٢٧,٨١٧	١٩		المطلوب من أطراف ذات علاقة
١,٠٧٣,٠٠٥	٨٧٥,٥٠٠	٨		شقق جاهزة للبيع
٢٤,٤٣٧,٣٨٥	٢٣,٢٧٨,٣٥٤	٩		اراضي متاحة للبيع
٦٠٦,٦٨٣	٩٢٧,٨٦٣	١٠		مشاريع قيد الإنجاز
١٨٧,٢٦٧	٢٢٠,٩٧١	١١		أرصدة مدينة أخرى
٣٢,٤١٨,٣٩٨	٣٣,٣٥١,٧٦٨			مجموع الموجودات المتداولة
موجودات غير متداولة				
٦٦٣,٠١٠	٢٦٩,٤٩٤			شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
٣,٣١٢,٦٣١	٤,١٦١,٣١٤	١٢		الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٤		الاستثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)
٢٢,٧٨٣	٢٢,٧٨٣	١٥		الاستثمار في شركة حليفة
٢,٠٣٧	١,١٧٩	١٦		الموجودات غير الملموسة
٢٨,٤٨٦	٨,٠٣٢	١٧		الممتلكات والمعدات
٤,٠٣٨,٩٤٧	٤,٤٧٢,٨٠٢			مجموع الموجودات غير المتداولة
٣٦,٤٥٧,٣٤٥	٣٧,٨٢٤,٥٧٠			مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين				
المطلوبات المتداولة				
٣٨,٧٧٤	٢٠٥,٩٣٥	١٨		الذمم الدائنة والشيكات الأجلة
١,٠٨٠	١٩٦,٦١٧	١٩		المطلوب لطرف ذو علاقة
١٥٢,٤٤١	٢٦١,٧٩٧	٢٠		مخصص ضريبة الدخل
١,٩٦٧,٥٩٢	١,٧٩٥,٩٨٧	٢١		أرصدة دائنة أخرى
٢,١٥٩,٨٨٧	٢,٤٦٠,٣٣٦			مجموع المطلوبات المتداولة
حقوق المساهمين				
٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	١		رأس المال
٣٦,٤٧٩	٣٦,٤٧٩			علاوة الإصدار
١,٧٦٣,٤٩٨	١,٨٩٩,٢٥٢	٢٦		الإحتياطي الاجباري
(٣٦,٩٨٦)	(٣٤١,٤٥٧)	١٣		إحتياطي القيمة العادلة
(١,٩٦٥,٥٣٣)	(٧٣٠,١٤٠)			الخسائر المتراكمة
٣٤,٢٩٧,٤٥٨	٣٥,٣٦٤,٢٣٤			مجموع حقوق المساهمين
٣٦,٤٥٧,٣٤٥	٣٧,٨٢٤,٥٧٠			مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (٧) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

تمت الموافقة على البيانات المالية المرفقة من صفحة (٣) الى (٢٦) من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٨ اذار ٢٠١٦ واعتمدها من قبل:

المدير المالي

رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٤	٢٠١٥		
١,٥٩٣,٠٩٠	١,٤٧٩,٥٠٠	٢٢	صافي ارباح بيع أراضي وشقق
١٦٢,٦٢٩	٢٢٥,٧٤١	٢٣	ايرادات مراوحة
١١٥,٢١٩	١٥٦,٣٢٨		توزيعات ارباح اسهم
١,٧١٦	١,٧٥٠		ايرادات اخرى
١,٨٧٢,٦٥٤	١,٨٦٣,٣١٩		مجموع الإيرادات
(٤٩٥,٠٤٧)	(٤٣١,٦٥٠)	٢٤	مصاريف إدارية
(٨٧,٥٦٧)	(٧٤,١٢٥)		خسائر فسخ عقود
(١,١٦٧)	-		حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
(٥٨٣,٧٨١)	(٥٠٥,٧٧٥)		مجموع المصاريف
١,٢٨٨,٨٧٣	١,٣٥٧,٥٤٤		ربح السنة قبل ضريبة الدخل
(١٨٠,٧٦٧)	(٢٦٩,٤٧٠)	٢٠	ضريبة الدخل للسنة
١,١٠٨,١٠٦	١,٠٨٨,٠٧٤		الربح للسنة
بنود الدخل الشامل الآخر:			
بنود من غير الممكن تحويلها الى بيان الربح أو الخسارة:			
٤٢٠,٠٥٨	(٢١٨,٣٨٢)		التغير في احتياطي القيمة العادلة
٤٣,٠٤٩	١٩٧,٠٨٤		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
١,٥٧١,٢١٣	١,٠٦٦,٧٧٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
١,٠٣٢	١,٠٣٢	٢٥	حصة السهم الاساسية والمخفضة من ربح السنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (٧) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

تمت الموافقة على البيانات المالية المرفقة من صفحة (٣) الى (٢٦) من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٨ اذار ٢٠١٦ واعتمادها من قبل:

المدير المالي

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين

بيان التغيرات في حقوق المساهمين	بالدينار الأردني	التغير في السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥	الرصيد في الأول من كانون الثاني ٢٠١٥	التغير في احتياطي القيمة المضافة	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة المضافة	المحورل من احتياطي القيمة المضافة	المحورل للاحتياطي الإجمالي
المجموع	التغير في القيمة المضافة	الاحتياطي الإجمالي	علاوة الإصدار	رأس المال			
٣٤٠,٣٩٧,٤٤٨	(١,٩٦٥,٥٣٣)	١,٧٦٣,٤٩٨	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
١,٠٨٨,٠٧٤	١,٠٨٨,٠٧٤	-	-	-			
(٢٠٨,٣٨٣)	-	-	-	-			
١٩٧,٠٨٤	(٢١٨,٣٨٣)	-	-	-			
٨٦,٠٨٩	-	-	-	-			
(١٣٥,٧٥٤)	(٨٦,٠٨٩)	١٣٥,٧٥٤	-	-			
٣٥,٣٢٤,٠٣٤	(٧٣,٠٠٤,٠٠٠)	١,٨٩٩,٢٥٢	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
٣٠,٧٣٦,٢٥٥	(٣٤,١,٤٥٧)	١,٨٩٩,٢٥٢	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
١,١٠٨,١٠٦	(٤٤,١,٣٧٧)	١,١٣٤,٦١١	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
٤٣,٠٤٩	-	-	-	-			
١٦,٧٦٧	-	-	-	-			
(١٣٨,٨٨٧)	-	١٣٨,٨٨٧	-	-			
(١,٩٦٥,٥٣٣)	(٣٦,٤٨٦)	١,٧٦٣,٤٩٨	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			

* يمثل هذه البند التغير في القيمة المضافة للموجودات المالية بالقيمة المضافة خلال النحل الشامل الآخر ووفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية بأنه يحظر التصرف برصيد احتياطي القيمة المضافة بالتوزيع على المساهمين أو الرسملة أو بإبقاء الخصائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى.

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (٧) إلى (٣١) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٤	٢٠١٥		
١,٢٨٨,٨٧٣	١,٣٥٧,٥٤٤		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: الربح السنة
٢٢,٢٢٦	٢١,٣١٢	١٦,١٧	تعديلات:
(١٦٢,٦٢٩)	(٢٢٥,٧٤١)		الإستهلاكات والإطفاءات
(١١٥,٢١٩)	(١٥٦,٣٢٨)		إيرادات المراجعة
			توزيعات أرباح أسهم
١,٠٣٣,٢٥١	٩٩٦,٧٨٧		
٩٩٨,٠٢٣	(١,٠٢٦,٩٨٥)		نعم مدينة وشيكات برسم التحصيل
٦٣,٤٣٦	(٣١٣)		المطلوب من أطراف ذات علاقة
(٤٧٨,٠٩٦)	١٩٧,٥٠٥		شقق جاهزة للبيع
٦٣,٢٩٩	١,١٥٩,٠٣١		أراضي متاحة للبيع
١٤٠,٩٧٤	(٣٢١,١٨٠)		مشاريع قيد الإنجاز
(٣٩,٩٠٤)	(٣٣,٧٠٤)		أرصدة مدينة أخرى
٦٦٣,٠١٠	٣٩٣,٥١٦		شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
(١٨١,٧٩٩)	١٦٧,١٦١		نعم دائنة وشيكات آجلة
١,٠٨٠	١٩٥,٥٣٧		المطلوب لطرف ذو علاقة
١٧٠,٣٢٤	(١٧١,٦٠٥)		أرصدة دائنة أخرى
٢,٤٣٣,٥٩٨	١,٥٥٥,٧٥٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٤٣,٦٦٠)	(١٦٠,١١٤)	٢٠	ضريبة الدخل المدفوعة
٢,٣٨٩,٩٣٨	١,٣٩٥,٦٣٦		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣٥٠)	-		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٠٧٦,٧٣٣)	(٨٦٩,٩٨١)		شراء ممتلكات ومعدات
(٣,٠٠٠,٠٠٢)	٤,٥٠٠,٠٠٢		الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٢,٠٢٥)	-		ودائع وعقود استثمار مع مؤسسات مالية
١٦٢,٦٢٩	٢٢٥,٧٤١		الاستثمار في الشركات الحليفة
١١٥,٢١٩	١٥٦,٣٢٨		مراجعة مقبوضة
			توزيعات أرباح أسهم مقبوضة
(٣,٨٢١,٢٦٢)	٤,٠١٢,٠٩٠		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(١,٤٣١,٣٢٤)	٥,٤٠٧,٧٢٦		صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٢,٣٢٥,٧٩٥	٨٩٤,٤٧١		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٨٩٤,٤٧١	٦,٣٠٢,١٩٧	٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات في الصفحات المرفقة من (٧) إلى (٢٦) جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية

١. عسك

- تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (٣٦١) بتاريخ ٤ نيسان ٢٠٠٥.
- بدأت الشركة نشاطها الرئيسي في ٧ آب ٢٠٠٥ ومن أهم غايات الشركة:
- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية.
 - المساهمة بشركات أخرى بما يحقق أهداف الشركة.
 - شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
 - استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات لغايات الشركة.
 - التأجير التمويلي.
 - اقتراض الأموال اللازمة لها من البنوك.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠٠٦ زيادة رأسمالها بمقدار (١٥) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة (٣٠) مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح (١٥) مليون سهم للإكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة.

كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠٠٩ زيادة رأسمالها بمقدار (٤,٥) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة (٣٤,٥) مليون دينار / سهم، وذلك عن طريق توزيع أسهم بقيمة (١٥%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع.

ان أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للاوراق المالية.

تمت الموافقة على البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٨ آذار ٢٠١٦ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للشركة.

٢. أسس إعداد البيانات المالية

- أ- بيان الالتزام:
 - تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- ب- أساس القياس:
 - تم إعداد البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات والمطلوبات المالية.
- ج- العملة الوظيفية وعملة العرض:
 - تظهر البيانات المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة.
- د- استخدام التقديرات والافتراضات:
 - إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة باجتهادات وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
 - يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.
 - فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام الافتراضات وتقديرات الأمور غير المؤكدة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية.
- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد الشركة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري الشركة القانونيين والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تلك القضايا.
- تقوم الإدارة بأخذ مخصص لتدني الذمم المدينة اعتماداً على تقديراتها حول إمكانية استرداد تلك الذمم وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية

- تقوم الإدارة بمراجعة القيم العادلة للاستثمارات العقارية التي تملكها لتحديد فيما إذا كان هناك أي تدني في قيمتها اعتماداً على دراسة سعة من قبل مقدرين عقاريين سرخصيين.
- تقوم الإدارة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات المالية وغير المالية الأخرى لتحديد فيما إذا كان هناك أي تدني في قيمتها.
- تقوم الإدارة بتقدير مصروف ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والنظم السارية.

قياس القيمة العادلة:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد إلتزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبنفس شروط التعامل مع الغير. ويعتمد قياس القيمة العادلة على تقدير السعر الذي ستتم به المعاملة المنظمة التي تقوم ببيع الأصل أو نقل الإلتزام بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس بموجب إحدى الشروط التالية:

١. في السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
٢. في السوق الأكثر فائدة للموجودات والمطلوبات وذلك في حالة عدم وجود أسواق رئيسية.

وقد تقرر الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة في الحالتين التاليتين:

- أ. عندما تكون الموجودات أو المطلوبات قائمة بحد ذاتها
- ب. عندما يكون هناك مجموعة من الموجودات أو مجموعة من المطلوبات أو مجموعة من الموجودات مع المطلوبات (على سبيل المثال وحدة مولدة للنقد أو للأعمال التجارية) ويتطلب عدد من السياسات والإفصاحات المحاسبية للشركة قياس القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات مالية وغير مالية على حد سواء.

لدى الشركة شبكة رقابة منظمة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة وهذا يتضمن فريق تقييم يتحمل المسؤولية الكاملة عن إشراف جميع قياسات القيمة العادلة المهمة وما يتضمنه المستوى الثالث من القيمة العادلة والتقارير المباشرة للمدير المالي. ويقوم فريق التقييم بمراجعة المدخلات المهمة التي لا يمكن تتبعها وتقييم التعديلات.

إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيمة العادلة، كنقل وسائل أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها أن مثل هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية بما في ذلك التسلسل الهرمي للقيمة العادلة التي ينبغي أن تصنف مثل هذه التقييمات. ويتم تبليغ لجنة التدقيق عن قضايا التقييم الهامة.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات تستخدم الشركة معطيات جديدة بملاحظة السوق على قدر الإمكان. تقوم الشركة بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما تقوم الشركة باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لأصول أو مطلوبات مماثلة.
 - المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات بخلاف الأسعار المتضمنة المدرجة في المستوى ١ التي يتم تحديدها للموجودات والمطلوبات بشكل مباشر كالأسعار أو بصورة غير مباشرة يربطها مع الأسعار.
 - المستوى ٣: أساليب تقييم الأصول أو المطلوبات باستخدام مدخلات هامة لا تعتمد على معلومات السوق المتاحة (مدخلات لا يمكن تتبعها). إذا كانت المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات أو للمطلوبات فقد يتم تصنيفها في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ومن ثم يتم تصنيف قياس القيمة العادلة في مجملها في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كإدخال أدنى مستوى وهذا مهم للقياس.
- هذا وتتعرف الشركة بالتحويل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية الفترة.

تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وافتراضاتها معقولة وكافية.

إيضاحات حول البيانات المالية

٣. السياسات المحاسبية الهامة

لقد قامت الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) المتعلق بقياس وتبويب الموجودات المالية في إعداد البيانات المالية في السنة المنتهية في ١ كانون الثاني ٢٠١١ بناءً على تعليمات هيئة الأوراق المالية علماً أن تطبيقه الإلزامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية والتي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من تاريخ البيانات المالية التي تنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وما بعدها:

- خطط منافع ومساهمات الموظفين: التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية للدورات ٢٠١٠ - ٢٠١٢.
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية للدورات ٢٠١١ - ٢٠١٣.

إن اتباع المعايير المعدلة أعلاه لم تؤثر بشكل جوهري على البيانات المالية للشركة.

أ. الأدوات المالية

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية غير المشتقة إلى الفئات التالية: الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية الأخرى. وتصنف الشركة المطلوبات المالية غير المشتقة إلى فئة المطلوبات المالية الأخرى.

الموجودات والمطلوبات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف المبذني وضم المدينة في التاريخ الذي نشأت فيها. يتم الإعراف المبذني بباقي الموجودات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة.

تقوم الشركة باستبعاد الموجودات المالية عند إنتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو يتم نقل الحق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملات التي يتم نقل جميع المخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية بشكل جوهري. إن أي منفعة من هذه الموجودات المالية المنقولة التي تم إنشاؤها أو تحتفظ بها الشركة يتم إثباتها كأصل أو إلتزام منفصل.

تقوم الشركة باستبعاد المطلوبات عند انتهاء الإلتزامات التعاقدية أو الغائها.

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

الموجودات المالية غير المشتقة - القياس

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية")

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية بغرض الاحتفاظ بها على المدى الطويل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر وضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن ذلك في الدخل الشامل الآخر وضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المبيعة مباشرة إلى الأرباح أو الخسائر المدورة وليس من خلال بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

قد تختار الشركة الاعتراف المبذني بالأرباح أو الخسائر وتقيدها على بيان الدخل الشامل للاستثمارات في أدوات الملكية التي لا يحتفظ بها بغرض المتاجرة، ويتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر. لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني. يتم تسجيل الأرباح الموزعة في بيان الربح أو الخسارة في بند مستقل.

إيضاحات حول البيانات المالية

مطلوبات مالية غير مشتقة - قياس (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩) "الادوات المالية"
يتم الاعتراف المبدئي بالمطلوبات المالية غير المشتقة بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر ويعد تقييمها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفلدة الفعلية.

ب. الممتلكات والمعدات

- الاعتراف والقياس
- تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التذني المتراكمة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمعدات.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد بنود من الممتلكات والمعدات بمقارنة المقبوضات من الاستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل بالصافي في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

التكاليف اللاحقة

- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها.

الاستهلاك

- يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدّر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك الأصول المؤجرة على مدة للإيجار أو على الاعمال الانتاجية للأصول أيهما أقل.

- إن نسب الاستهلاك السنوية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي:

نسبة الاستهلاك	الممتلكات والمعدات
%	
١٥	اثاث ومفروشات
١٥	الديكورات
٢٥	اجهزة حاسوب
٢٥	اجهزة مكتبية
١٥	المكيفات
١٥	السيارات

تقوم الشركة بمراجعة الاعمال الانتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، وتقوم بالتعديل إذا لزم الأمر.

ج. المخزون

يظهر المخزون بالكلفة أو القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتحدد الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. أما القيمة القابلة للتحقق فتتمثل بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقع. يتكون بند المخزون من شقق جاهزة للبيع وارضيات متاحة للبيع كون نشاط الشركة الرئيسي هو بيع العقارات وتطويرها.

د. الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه اما لكسب إيرادات ايجارية او للزيادة في قيمته او كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولايستخدم في الانتاج او توريد البضائع او الخدمات او لأغراض ادارية. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة، ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة في الايضاحات حول البيانات المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

إيضاحات حول البيانات المالية

هـ - التدني

الموجودات المالية:

يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي حول التدني في قيمتها. يعتبر وجود دليل موضوعي حول التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات. يحتسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالكلفة المطفأة بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال. يتم إختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس فردي.

يتم عكس خسارة التدني إذا ارتبط ذلك الأمر بشكل موضوعي بحدث مبرر وقع بعد الاعتراف بخسارة التدني، ويتم تسجيل المبلغ المعكوس من خسارة التدني المتعلقة بالموجودات المالية الظاهرة بالكلفة المطفأة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

الموجودات غير المالية:

يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات غير المالية للشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات. في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات. المبلغ الممكن استرداده هو القيمة العادلة للأصل - مطروحاً منها تكاليف البيع - أو قيمة استخدامه أيهما أكبر. يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

و - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع إقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الالتزام.

ز - المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

ح - الإعتراف بالإيرادات

بيع العقارات

تقوم الشركة بأبرام وعد بالبيع مع العملاء والتي تعد وتلتزم بموجبها الشركة بنقل ملكية المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمته المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروحات حول العقار المباع والية التسديد. يتم تجميع قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتاً، وعند اكتمال التسديد يتم ائصال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وإيرادات البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية

تقوم الشركة بنقل ملكية الاراضي والعقارات التي يتم بيعها في حال سداد العميل جميع المبالغ المستحقة عليه او يتم نقل ملكية الاراضي والعقارات للعميل في حال قيامه بتسديد ما نسبته ٥٠% او أكثر من المبالغ المستحقة عليه وذلك بعد رهن من الدرجة الأولى للاراضي والعقارات لصالح الشركة.

تقوم الشركة بالاعتراف بإيرادات البيع عند انتقال المنافع والمخاطر المتعلقة بالعقار المباع الى العملاء. تنتقل المنافع والمخاطر الى العملاء عند تسديدهم لأكثر من ٥٠% من قيمة العقار او عند تسجيل العقار باسم العميل ايهما أقرب.

الإيرادات الأخرى والأسهم

تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات الأخرى وإيرادات توزيعات الأرباح المستلمة على اساس الاستحقاق.

ط- التقاوص

يتم إجراء تقاوص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاوص أو أن يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ي- ضريبة الدخل

يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر باستثناء الضريبة المتعلقة ببند تم الاعتراف بها مباشرة ضمن صافي الموجودات حيث يتم الاعتراف بتلك الضريبة ضمن صافي الموجودات.

تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية إضافة إلى أي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة المركز المالي وذلك نتيجة الفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.

تحتسب الضرائب المؤجلة على اساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية.

يتم التقاوص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاوص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.

يتم الإعراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.

يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

تحتسب الضرائب الحالية المستحقة بنسبة ٢٠% وفقاً لقانون ضريبة الدخل السائد في المملكة الأردنية الهاشمية.

ك- الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية. ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة. ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي الشركة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحمّل تراجع عائداتها.

ل- معايير وتفسيرات جديدة غير مطبقة

إن عدد من المعايير الجديدة، والتعديلات على المعايير والتفسيرات ستصبح سارية المفعول بعد السنة المالية التي تبدأ في ١ كانون الثاني ٢٠١٦، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية، تقوم الشركة بتقييم تأثير أي من تعديلات وتطويرات المعايير الجديدة.

إيضاحات حول البيانات المالية

المعايير الجديدة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤) حسابات التأجيل التنظيمية (يطبق بالعام ٢٠١٦).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) الإيرادات من عقود العملاء (يطبق بالعام ٢٠١٧).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية (يطبق بالعام ٢٠١٨).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار (يطبق في كانون الأول ٢٠١٩).

التعديلات

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) و (١٢) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) مشتقات استثمارية: تطبيق استثناء القوائم المالية الموحدة (يطبق في ٢٠١٦).
- التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): شراء الحصص في العمليات المشتركة (يطبق بالعام ٢٠١٦).
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم (١٦) و (٢٨) توضيح طرق الاستهلاك و الاطفاء المقبولة (يطبق بالعام ٢٠١٦).
- التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) و (٤١) (يطبق بالعام ٢٠١٦).
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالية رقم (١٠) و معيار المحاسبة الدولية رقم (٢٨): بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمرين وشركاتها الزميلة أو المشاريع المشتركة (يطبق بالعام ٢٠١٦).
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة (يطبق بالعام ٢٠١٦).
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) (يطبق بالعام ٢٠١٦).

التحسينات

- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية للدورات ٢٠١٢ - ٢٠١٤ (يطبق بالعام ٢٠١٦).

برأي إدارة الشركة ان تطبيق المعايير اعلاه لن يكون له اثر جوهري على البيانات المالية.

٤. التقرير القطاعي

لدى الشركة ثلاثة قطاعات كما هو موضح أدناه وهي قطاعات استراتيجية في الشركة. تقدم الأقسام الاستراتيجية مختلف المنتجات والخدمات، وتتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تقنية وتسويقية مختلفة. يقاس الأداء بناءً على ربح القطاع قبل الضريبة، كما وردت في تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل إدارة الشركة. يتم استخدام ربح القطاع لقياس الأداء حيث تعتقد الإدارة أن هذه المعلومات هي الأكثر أهمية في تقييم نتائج بعض القطاعات المتعلقة بالمنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه القطاعات.

أ - القطاع التشغيلي

- وتشتمل الشركة على قطاعات الأعمال الرئيسية التالية: -
- النشاط العقاري.
- النشاط الاستثماري.
- أخرى.

ب - القطاع الجغرافي

- تمارس الشركة نشاطها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥			
بالدينار الأردني	عقارات	الاستثمارات	أخرى
الإيرادات	١,٤٧٩,٥٠	١٥٦,٣٢٨	٢٢٧,٤٩١
			١,٨٦٣,٣١٩

معلومات القطاعات الأخرى			
بالدينار الأردني	عقارات	الاستثمارات	أخرى
خسائر فسخ عقود ومصاريف أخرى	(٧٤,١٢٥)	-	-
الإستهلاكات والإطفاءات	-	-	(٢١,٣١٢)
المصاريف غير الموزعة	-	-	(٤١٠,٣٣٨)
ربح السنة قبل الضريبة	-	-	-
المصاريف الرأسمالية	-	-	-
			١,٣٥٧,٥٤٤

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤			
بالدينار الأردني	عقارات	الاستثمارات	أخرى
الإيرادات	١,٥٩٣,٠٩٠	١١٥,٢١٩	١٦٤,٣٤٥
			١,٨٧٢,٦٥٤
معلومات القطاعات الأخرى			
بالدينار الأردني	عقارات	الاستثمارات	أخرى
خسائر فسخ عقود ومصاريف أخرى	(٨٧,٥٦٧)	-	-
الإستهلاكات والإطفاءات	-	-	(٢٢,٢٢٦)
المصاريف غير الموزعة	-	-	(٤٧٣,٩٨٨)
ربح السنة قبل الضريبة	-	-	-
المصاريف الرأسمالية	-	-	-
			٣٥٠

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥			
بالدينار الأردني	عقارات	الاستثمارات	أخرى
الموجودات والمطلوبات			
الموجودات	٢٦,٨٧٠,٢٧٧	٤,١٩٤,٠٩	٦,٧٦٠,١٩٦
المطلوبات	٢٠٥,٩٣٥	-	٢,٢٥٤,٤٠
			١

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤			
بالدينار الأردني	عقارات	الاستثمارات	أخرى
الموجودات والمطلوبات			
الموجودات	٢٦,٦٤٧,٩٢٨	٣,٣٤٥,٤١٤	٦,٤٦٤,٠٠٣
المطلوبات	٣٨,٧٧٤	-	٢,١٢١,١١٣

النقد وما في حكمه		كما في ٣١ كانون الأول	
بالدينار الأردني		٢٠١٤	٢٠١٥
نقد في الصندوق		٥٠٠	٤,٩٩١
الحسابات الجارية لدى البنوك		٢٠٣,٥١٠	٣,٠٩٧,٢٠٦
ودائع لدى البنوك*		٦٩٠,٤٦١	٣,٢٠٠,٠٠٠
		٨٩٤,٤٧١	٦,٣٠٢,١٩٧

إيضاحات حول البيانات المالية

* تم الاتفاق مع مصرف الراجحي على فتح حساب استثمار مشترك مكون من أربع ودائع بقيمة إجمالية ٣,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني وذلك لمدة شهر واحد تجدد تلقائياً لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد اعتباراً من ٢٨ حزيران ٢٠١٥ وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية. إن معدل نسبة المربحة هو ٢% - ٣.٢٥%.

٦. ودائع وعقود استثمار مع مؤسسات مالية

تم توقيع أربعة عقود استثمارية بقيمة ٤,٥٠٠,٠٠٢ دينار مع الشركة الأولى للتمويل (طرف ذو علاقة) لغايات استثمارها مقابل عوائد سنوية تتراوح ما بين ٦,٢٥% و ٦,٥٠% ولمدة عام واحد، بحيث تستحق الأقساط في ٦ آب ٢٠١٥ بمبلغ ٧٠٠,٠٠٠ دينار وفي ١ أيلول ٢٠١٥ بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار وفي ١٧ أيلول ٢٠١٥ بمبلغ ٨٠٠,٠٠١ دينار وفي ١٤ تشرين الأول ٢٠١٥ بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠١ حسب العقود الاستثمارية المبرمة.

٧. زعم مدينة وشيكات برسم التحصيل

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٢,٤٥٥,٠٠٦	١,٦٠٦,٤٨٠
٧٠٩,٤٧٩	٥٢٣,٤١١
(٢,٦٧٢,٤٠٤)	(٦١٠,٨٢٥)
٤٩٢,٠٨١	١,٥١٩,٠٦٦

بالدينار الأردني

زعم مدينة *

شيكات برسم التحصيل *

وعد بالبيع **

* فيما يلي أعمار الزعم المدينة والشيكات برسم التحصيل المستحقة:

أكثر من ٣٦٥	٣٦٥-٢٧١	٢٧٠-١٨١	١٨٠-٩١	٩٠ - ٠	المجموع	بالدينار الأردني
يوم	يوم	يوم	يوم	يوم		
٦٣١,٤٣٣	١٩٧,٤٢٤	١٩١,٥٥٢	٢٣٤,٥٦٩	٨٧٤,٩١٣	٢,١٢٩,٨٩	٢٠١٥
١,٠٣٥,٨٩٤	٢٦١,٤٩٠	٣٤٦,٨٥٥	٤٢٠,٧٢٢	١,٠٩٩,٥٢٤	٣,١٦٤,٤٨	٢٠١٤

** تقوم الشركة بأبرام وعد بالبيع مع العملاء والتي تعد وتلتزم بموجبها الشركة بنقل ملكية المبيع للعميل عند اكتمال تسديد قيمته المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروحات حول العقار المباع والية التسديد. يتم تنظيم قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الزمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتاً، وعند اكتمال التسديد يتم ائصال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وإيرادات البيع.

تقوم الشركة بنقل ملكية الاراضي والعقارات التي يتم بيعها في حال سداد العميل جميع المبالغ المستحقة عليه أو يتم نقل ملكية الاراضي والعقارات للعميل في حال قيامه بتسديد ما نسبته ٥٠% أو أكثر من المبالغ المستحقة عليه وذلك بعد رهن من الدرجة الأولى للأراضي والعقارات لصالح الشركة.

٨. شقق جاهزة للبيع

- يمثل هذا البند إجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع والمقامة على أراضي قرية أم زويتينة وأراضي الجبيهة وبمساحة إجمالية تبلغ ١,٥٨٣ متر مربع.

- يبلغ المعدل الموزون للقيمة العادلة للشقق الجاهزة للبيع ١,١٢٩,٣٥٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ (٢٠١٤: ١,٣٩٨,٦٥٠ دينار أردني) وذلك بناءً على تقييم ثلاثة مقدرين عقاريين مرخصين.

- لدى الشركة شقق تبلغ قيمتها ٨٧٥,٥٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين والممولين السابقين لتلك العقارات. إن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود مع تلك الاطراف.

إيضاحات حول البيانات المالية

٩. أراضي مناحة للبيع

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
١١,٠٩٨,٩٩٧	٩,٩٣٩,٩٦٦
١٣,٣٣٨,٣٨٨	١٣,٣٣٨,٣٨٨
٢٤,٤٣٧,٣٨٥	٢٣,٢٧٨,٣٥٤

بالدينار الأردني

أراضي جاهزة للبيع

أراضي تحت التطوير لغرض البيع

- يبلغ المعدل الموزون للقيمة العادلة للأراضي أعلاه ٣١,٤٨٣,٧٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٣٣,٢١٨,٨٨٠ دينار أردني) وذلك بناءً على تقييم ثلاثة مقدرين عقاريين مرخصين.

- لدى الشركة شقق وأراضي تبلغ قيمتها ١١,١٢٥,٧٤٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين والمموليين السابقين لتلك العقارات. إن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف.

١٠. مشاريع قيد الانجاز

- يمثل هذا البند اجمالي المبالغ التي تم انفاقها على انشاء أربعة مباني سكنية على قطع أراضي رقم ٢٨٣، ٢٨٤، ٢٨٥ و ٢٨٦ من أراضي منطقة جرش قرية الكتنة حوض رقم تسعة الرقايق وبتكلفة تقديرية ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وذلك لغرض بيعها كشقق سكنية ومن المتوقع اتمام انجاز المشروع خلال الربع الأول من عام ٢٠١٦.
- تبلغ نسبة الانجاز لهذه المشاريع ٩٥% كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.
- إن الحركة الحاصلة على مشاريع قيد الانجاز خلال السنة هي كالتالي:

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٧٤٧,٦٥٧	٦٠٦,٦٨٣
٦٢٣,٠٢٦	٣٢١,١٨٠
(٧٦٤,٠٠٠)	-
٦٠٦,٦٨٣	٩٢٧,٨٦٣

بالدينار الأردني

الرصيد في بداية السنة

إضافات على المشاريع

المحول إلى شقق جاهزة للبيع

١١. أرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٨,٢٨٧	٥٣,٢٢٨
٧٨,٦٥٦	٧٦,٥٤٧
٣٧,٢٧٧	٣٧,٢٧٧
١,٦٨١	٣,٤٩٤
٩,١٨٤	٩,٦٠٠
٥٢,١٨٢	٤٠,٨٢٥
١٨٧,٢٦٧	٢٢٠,٩٧١

بالدينار الأردني

مصاريف مدفوعة مقدماً

أمانات ضريبة الدخل

تأمينات مستردة

نعم موظفين

سلف متفرقة

أخرى

١٢. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٣,٣١٢,٦٣١	٤,١٦١,٣١٤
٣,٣١٢,٦٣١	٤,١٦١,٣١٤

بالدينار الأردني

اسهم مدرجة في بورصة عمان

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

الشركة	عدد الأسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥	كلفة الشراء	القيمة العادلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٢٠١٥
التأمين العامة العربية	٢٨,٣٧٣	٣٥,٣٨١	٢١,٥٦٣	٢٠,٩٩٦
الزرقاء للتعليم والاستثمار	١٩,٤٢٢	٥٥,٤٧٨	١٠٤,٥٣٨	٥٨,٠٧٢
الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	٥٩٦,٦٥١	٢,٣١٦,٦٤٩	١,٨٣٩,٧٥٤	٢,٣٨٦,٦٠٤
العربية للاستثمارات المالية	٤,٣٠٠	١٤,٥٨٠	٤,٦٨٧	٤,٩٤٥
الامين للاستثمار	٢١,٥٧١	٣٥,٩٠٩	٢٣,٥١٢	١٧,٤٧٣
مدارس الاتحاد	١٧٨,٢٤٩	٢٤٦,٣٨٨	١٥٥,٤٣٢	٢٢٦,٣٧٦
شركة الاتصالات الاردنية	٣,٣٩٥	٢٠,٢٩٢	١١,٩١٦	١١,٩١٦
الشركة المهنية للاستثمارات العقارية و الاسكان	١٣٤,٩٥٤	١٣٨,١٠٨	١٠٦,٢٧٧	٧٦,٩٢٤
شركة مستشفى ابن الهيثم	١	١	١١٦	١
مناجم الفوسفات الاردنية	٢٤,٥٦٨	٤٥٢,٧٧٤	١٦٠,١٨٣	١٣٤,٣٨٧
مصفاة البترول الاردنية	١٤٤,٦٣٩	٤٤٥,٨٦٧	٥٣٦,٣٧٢	٦١٤,٧١٦
الدولية للاستثمارات الطبية	٢٢,٠٥٠	٧٥,٥٧٩	٢٩,٢٩٤	٥٥,٨٦٢
شركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي	١	٤	٣١٨,٩٨٧	٤
العربية للصناعات الكهربائية	٤٥٠,٠٠٠	٢٦٨,٠٢٣	-	٢٣٨,٥٠٠
العربية للاستثمار في النقل الجوي	٥٥,٥٨١	١٢٦,٠٨٣	-	١٦٦,٤٣٥
المعاصرون للمشاريع الاسكانية	١٢٣,٤١٩	١٥١,١٦٨	-	١٤٨,١٠٣
			٣,٣١٢,٦٣١	٤,١٦١,٣١٤

١٣. احتياطي القيمة العادلة

بالدينار الأردني	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤	٢٠١٥
الرصيد في بداية السنة	(٤٤٠,٢٧٧)	(٣٦,٩٨٦)
صافي التغير في احتياطي القيمة العادلة	٤٢٠,٠٥٨	(٢١٨,٣٨٢)
المحول من احتياطي القيمة العادلة الى الخسائر المتراكمة	(١٦,٧٦٧)	(٨٦,٠٨٩)
الرصيد في نهاية السنة	(٣٦,٩٨٦)	(٣٤١,٤٥٧)

١٤. الاستثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)

- تمتلك الشركة كامل حصص رأس المال في شركة الذراع للاستثمارات العقارية ذات المسؤولية المحدودة البالغة ١٠,٠٠٠ حصة.
- تم بموجب اجتماع الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠١٤ لشركة الذراع للاستثمارات العقارية اتخاذ قرار بتصفيتها اختيارياً وعليه لم يتم توحيد بياناتها ضمن البيانات المالية للشركة وذلك لتحقيق شروط عدم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) "البيانات المالية الموحدة" كونه لا يوجد سيطرة عليها وتسير أعمال التصفية من قبل مصفي مستقل.

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

١٥. الاستثمار في شركة حليفة

قامت الشركة بتاريخ ٢٥ شباط ٢٠٠٨ بالمساهمة بنسبة ملكية ٥٠% في الشركة الثانية العقارية (شركة مساهمة خاصة) برأس مال ٥٠,٠٠٠ دينار اردني. ان التغير على رصيد الاستثمار هو كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٧٥٨	٢٢,٧٨٣
(١,١٦٧)	-
٢٣,١٩٢	-
٢٢,٧٨٣	٢٢,٧٨٣

بالدينار الأردني

رصيد بداية السنة
حصة الشركة من ارباح (خسائر) السنة
تعديلات سنوات سابقة

١٦. الموجودات غير الملموسة

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٧,٠٢٨	٧,٠٢٨
-	-
-	-
٧,٠٢٨	٧,٠٢٨
(٤,٠٤٤)	(٤,٩٩١)
(٩٤٧)	(٨٥٨)
-	-
(٤,٩٩١)	(٥,٨٤٩)
٢,٠٣٧	١,١٧٩

بالدينار الأردني

التكلفة في بداية السنة
اضافات السنة
استبعادات السنة
التكلفة في نهاية السنة
الاطفاء المتراكم في بداية السنة
اطفاءات السنة
استبعادات السنة
الاطفاء المتراكم في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيانات حول البيانات المالية

١٧. ممتلكات ومعدات

المجموع	السيارات	المكيفات	أجهزة مكتبية	أجهزة حاسوب	الدورات	إثاث ومفروشات	بالدينار الأردني
٢٣٦,٧٦٩	٨٥,٧٩١	١٥,٥٠٠	٥,٦١٨	٧,٩٤٤	١٠٤,١٨٩	١٧,٧٢٧	الرصيدة في الأول من كانون الثاني ٢٠١٥
٢٣٦,٧٦٩	٨٥,٧٩١	١٥,٥٠٠	٥,٦١٨	٧,٩٤٤	١٠٤,١٨٩	١٧,٧٢٧	الرصيدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٢٠٨,٢٨٣	٨٥,٧٩١	١٢,٧٨٨	٣,٣٥٦	٧,٢٤٦	٨٥,٥٠٦	١٣,٥٩٦	الاستهلاك المتراكم
٢٠,٤٥٤	-	٢,٣٢٥	٧٥٤	٥١٦	١٥,٦٢٨	١,٢٣١	الرصيدة في الأول من كانون الثاني ٢٠١٥
٢٢٨,٧٣٧	٨٥,٧٩١	١٥,١١٣	٤,١١٠	٧,٧٦٢	١٠١,١٣٤	١٤,٨٢٧	الاستهلاكات
٨,٠٣٢	-	٣٨٧	١,٥٠٨	١٨٢	٣,٠٥٥	٢,٩٠٠	الرصيدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٢٣٦,٤١٩	٨٥,٧٩١	١٥,٥٠٠	٥,٣٤٣	٧,٨٦٩	١٠٤,١٨٩	١٧,٧٢٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٣٥٠	-	-	٢٧٥	٧٥	-	-	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٢٣٦,٧٦٩	٨٥,٧٩١	١٥,٥٠٠	٥,٦١٨	٧,٩٤٤	١٠٤,١٨٩	١٧,٧٢٧	الكلفة
١٨٧,٠٠٤	٨٥,٠٠١	١٠,٤٦٣	٢,٦٢٥	٦,٦٧٣	٦٩,٨٧٧	١٢,٣٦٥	الرصيدة في الأول من كانون الثاني ٢٠١٤
٢١,٢٧٩	٧٩٠	٢,٣٢٥	٧٣١	٥٧٣	١٥,٦٢٩	١,٢٣١	الاستهلاك المتراكم
٢٠٨,٢٨٣	٨٥,٧٩١	١٢,٧٨٨	٣,٣٥٦	٧,٢٤٦	٨٥,٥٠٦	١٣,٥٩٦	الرصيدة في الأول من كانون الثاني ٢٠١٤
٢٨,٤٨٦	-	٢,٧١٢	٢,٢٦٢	٦٩٨	١٨,٦٨٣	٤,١٣١	الاستهلاكات
							الرصيدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
							صافي القيمة الدفترية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

١٨. الذمم الدائنة والشيكات الآجلة

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٤	٢٠١٥	بالدينار الأردني
٧,٧٥٠	٢٠٥,٩٣٥	الذمم الدائنة
٣١,٠٢٤	-	الشيكات الآجلة
٣٨,٧٧٤	٢٠٥,٩٣٥	

١٩. الأطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين، ويتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

أ- المطلوب من أطراف ذات علاقة:

كما في ٣١ كانون الأول		طبيعة العلاقة	
٢٠١٤	٢٠١٥		بالدينار الأردني
١٩٥,٠٩٨	١٩٥,٠٩٨	شركة حليفة	الشركة الثانية العقارية
٣٢,٤٠٦	٣٢,٧١٩	شركة تابعة	شركة الذراع للاستثمارات المالية
٢٢٧,٥٠٤	٢٢٧,٨١٧		

ب- المطلوب لطرف ذو علاقة:

كما في ٣١ كانون الأول		طبيعة العلاقة	
٢٠١٤	٢٠١٥		بالدينار الأردني
١,٠٨٠	١٩٦,٦١٧	شركة شقيقة	شركة الأماناء للاستثمارات المالية
١,٠٨٠	١٩٦,٦١٧		

ج- ودائع لدى شركات التمويل:

كما في ٣١ كانون الأول		طبيعة العلاقة	
٢٠١٤	٢٠١٥		بالدينار الأردني
٤,٥٠٠,٠٠٢	-	شركة شقيقة	الشركة الأولى للتمويل

د- فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة الظاهرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٤	٢٠١٥	بالدينار الأردني
٣٣,٦٠٠	١٠٦,٤٩٩	رواتب ومنافع الإدارة التنفيذية العليا ومجلس الإدارة
٩٣,٦٢٥	٢٥٧,٦٥٤	إيرادات الودائع في الشركة الأولى للتمويل
١١,٤٣٨	١٧,٠١٩	عمولات وساطة

٢٠. الوضع الضريبي للشركة

تم مخالصة الوضع الضريبي للشركة بالقبول حتى نهاية العام ٢٠٠٩ وقامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن العام ٢٠١٠ ولم يتم عمل مخالصة نهائية حيث تم رفع دعوة قضائية على الشركة وصدر قرار من محكمة البداية الضريبية بإلزام الشركة بدفع ضريبة دخل وتعويض قانوني بقيمة ٦١,٨٥٦ دينار. إن القضية حالياً لدى محكمة التمييز بعد الاستئناف ولم يصدر بها قرار نهائي حتى الآن وبرأي إدارة الشركة والمحامي الضريبي فإن الشركة لن تتحمل أية مبالغ تفوق المخصص المقيد في سجلاتها.

قامت الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن العام ٢٠١١ ولم يتم تدقيقه حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

قامت الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن السنوات ٢٠١٢ ولغاية ٢٠١٤ وتم قبول الكشوفات من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.
تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للشركة لعام ٢٠١٥ وفقا لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته السائد في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتمثل الحركة على مخصص ضريبة الدخل كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
١٥,٣٣٤	١٥٢,٤٤١
١٨٠,٧٦٧	٢٦٩,٤٧٠
(٤٣,٦٦٠)	(١٦٠,١١٤)
١٥٢,٤٤١	٢٦١,٧٩٧
٢٠١٤	٢٠١٥
١,٢٨٨,٨٧٣	١,٣٥٧,٥٤٤
(١١٥,٢١٩)	(١٥٦,٣٢٨)
١١٧,٥٣٩	١٤٦,١٣٤
١,٢٩١,١٩٣	١,٣٤٧,٣٥٠
١٨٠,٧٦٧	٢٦٩,٤٧٠
١٤%	٢٠%

بالدينار الأردني

رصيد أول السنة
المستحق عن أرباح السنة
المدفوع خلال السنة

فيما يلي التسوية بين الربح المحاسبي والضريبي:
بالدينار الأردني

الربح المحاسبي للسنة
الإيرادات غير خاضعة ضريبيا - فروقات دائمة
المصاريف غير المقبولة ضريبيا
الربح الضريبي

مصروف ضريبة الدخل للسنة

معدل ضريبة الدخل الفعال

٢١. أرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٨٠٣,٤٧٨	٨٠٢,٨٣٤
٤٣١,٠٤٦	٤٤٤,٥١٧
١٧٥,٧٢٣	١٧٥,٧٢٣
١٥٨,٦٨٠	١٥٨,٦٨٠
٢٤٣,٧٤٦	٩٦,٨٤٨
٥٧,٨٨٨	٦٣,٣١٠
٢٥,٠٦٠	٢٥,٠٦٠
٢١,٤١٧	٨,٥٤١
٤٠,٤١٧	-
١٠,١٣٧	٢٠,٤٧٤
١,٩٦٧,٥٩٢	١,٧٩٥,٩٨٧

بالدينار الأردني

أمانات المساهمين
ذمم شركات اسكان
مخصص التزامات طارئة
مخصص رسوم الجامعات الأردنية
دفعات مقدمة مقابل بيع أراضي وشقق
مصاريف مستحقة - مشاريع تحت التنفيذ
مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
مصاريف مستحقة
أمانات للغير
أخرى

٢٢. صافي أرباح بيع أراضي وشقق

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
١,٥٥٨,١٢٢	١,٤٤٠,٦٤٢
٣٤,٩٦٨	٣٨,٨٥٨
١,٥٩٣,٠٩٠	١,٤٧٩,٥٠٠

بالدينار الأردني

أرباح بيع أراضي
أرباح بيع شقق

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

٢٣. إيرادات مريحة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
٩٣,٦٢٥	٢١١,٢٠٧
٦٩,٠٠٤	١٤,٥٣٤
١٦٢,٦٢٩	٢٢٥,٧٤١

بالدينار الأردني

أرباح ودائع لدى شركات تمويل محلية
أرباح ودائع لدى بنوك محلية

٢٤. مصاريف إدارية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
١١٩,٣٠٩	٨٧,٠٢٨
٢٩,٧٣٠	٣٢,٥٥٣
٢٢,٢٢٦	٢١,٣١٢
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠
١١٤,٣٤٠	٥٢,٦٢٩
٢,٨٣٥	١٢,٩٤٨
٩,٩٠٢	٩,٦٧٩
١١,٣٤٩	١٣,٧٤٩
٣٨,٩٩٤	١,٤٥٠
٢٧,٤٧٠	١٨,٧٠٨
٩,٣٥٨	٩,٣٦٧
٨,٣٨٣	٤,٦٢٥
٢٦,٦٧٧	٢,٩٠٦
٣٣,٦٠٠	٨١,٨٨١
-	٢٤,٦١٨
٥,٨٠٠	٢٢,٧١٨
٢,٣٥٣	٣,١٢٦
٩,٦٨٧	١٠,١٧٩
٢,٠٤١	١,٢٨٥
٥,٩٩٣	٥,٨٨٩
٤٩٥,٠٤٧	٤٣١,٦٥٠

بالدينار الأردني

الرواتب وملحقاتها
الإيجارات
الاستهلاكات والإطفاءات
رسوم بورصة عمان والهيئة ومركز الإيداع
رسوم حكومية
دعاية وإعلان
التأمين الصحي
مياه وكهرباء وهاتف
رسوم قضائية ومحاماه
مصاريف عمولات بيع وشراء ومساحة وتخمين
مصاريف سيارات
قرطاسية ومطبوعات
مصاريف مشاريع
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب مهنية
ضيافة
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
صيانة وإصلاحات
أخرى

٢٥. حصة المسهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٤	٢٠١٥
١,١٠٨,١٠٦	١,٠٨٨,٠٧٤
٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠
٠,٠٣٢	٠,٠٣٢

بالدينار الأردني

ربح السنة بعد الضريبة
متوسط عدد الأسهم المرجح

٢٦. احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضرائب بنسبة ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة وفقاً لقانون الشركات الأردني وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

إيضاحات حول البيانات المالية

٢٧. إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
 - مخاطر السيولة
 - مخاطر السوق
 - إدارة رأس المال
- يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف الشركة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال.

الإطار العام لإدارة المخاطر

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة الشركة. إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه. تقوم لجنة التدقيق في الشركة بمراقبة أداء الإدارة في مراقبة مدى الالتزام بسياسات وإجراءات الشركة في إدارة المخاطر كما تقوم بمراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجه الشركة.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداء مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك وودائع لدى مؤسسات مالية وضم مدينة وشيكات برسم التحصيل والمطلوب من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى.

تمثل القيمة المدرجة للموجودات المالية القيمة القصوى التي يمكن أن تتعرض لها الموجودات لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية وهي كما يلي:

القيمة المدرجة		بالدينار الأردني
٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٩٣,٩٧١	٦,٢٩٧,٢٠٦	النقد وما في حكمه
٤,٥٠٠,٠٠٢	-	ودائع عقود استثمارات مع مؤسسات مالية
٤٩٢,٠٨١	١,٥١٩,٠٦٦	ضم مدينة وشيكات برسم التحصيل
٢٢٧,٥٠٤	٢٢٧,٨١٧	المطلوب من أطراف ذات علاقة
١٧٨,٩٨٠	١٦٧,٧٤٣	أرصدة مدينة أخرى
٦,٢٩٢,٥٣٨	٨,٢١١,٨٣٢	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها والمرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو موجودات مالية أخرى. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة. تحرص الشركة على أن يتوفر لديها قدر كافٍ من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة وبما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى ذلك فإن الشركة تحتفظ بمصدر ائتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي احتياجات نقدية مفاجئة.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية

بالدينار الأردني	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	أقل من سنة	أكثر من سنة
٣١ كانون الأول ٢٠١٥				
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة	٢٠٥,٩٣٥	٢٠٥,٩٣٥	٢٠٥,٩٣٥	-
المطلوب لأطراف ذات علاقة	١٩٦,٦١٧	١٩٦,٦١٧	١٩٦,٦١٧	-
مخصص ضريبة الدخل	٢٦١,٧٩٧	٢٦١,٧٩٧	٢٦١,٧٩٧	-
أرصدة دائنة أخرى	١,٧٩٥,٩٨٧	١,٧٧٩,١١٦	١,٧٧٩,١١٦	-
	٢,٤٦٠,٣٣٦	٢,٤٦٠,٣٣٦	٢,٤٦٠,٣٣٦	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٤				
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة	٣٨,٧٧٤	٣٨,٧٧٤	٣٨,٧٧٤	-
المطلوب لأطراف ذات علاقة	١,٠٨٠	١,٠٨٠	١,٠٨٠	-
مخصص ضريبة الدخل	١٥٢,٤٤١	١٥٢,٤٤١	١٥٢,٤٤١	-
أرصدة دائنة أخرى	١,٩٦٧,٥٩٢	١,٩٦٧,٥٩٢	١,٩٦٧,٥٩٢	-
	٢,١٥٩,٨٨٧	٢,١٥٩,٨٨٧	٢,١٥٩,٨٨٧	-

مخاطر السوق
إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كإسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار المربحة وأسعار أدوات المساهمين والتي تؤثر في أرباح الشركة أو في قيمة الأدوات المالية لدى الشركة.
إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو السيطرة على مدى تعرض الشركة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

مخاطر العملات
لا تتعرض الشركة لمخاطر العملات كون أن عملياتها تتم بالدينار الأردني.

تحليل حساسية القيمة العادلة
لا تعالج الشركة أي موجودات ومطلوبات مالية ذات معدل فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، ولا تقوم الشركة بمعالجة المشتقات كأدوات تحوط باستخدام نموذج القيمة العادلة، لهذا فإن التغير في أسعار الفائدة كما في تاريخ البيانات المالية لن يؤثر على الأرباح والخسائر.

إدارة رأس المال
إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل. يتكون رأس المال من الأسهم العادية والخسائر المدورة.
تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين.
تسعى الشركة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.
لم يكن لدى الشركة أي تغير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

كما في ٣١ كانون الأول			
٢٠١٤	٢٠١٥	بالدينار الأردني	
٢,١٥٩,٨٨٧	٢,٤٦٠,٣٣٦	مجموع المديونية	
٨٩٤,٤٧١	٦,٣٠٢,١٩٧	(ينزل) النقد وما في حكمه	
١,٢٦٥,٤١٦	(٣,٨٤١,٨٦١)	صافي المديونية	
٣٤,٢٩٧,٤٥٨	٣٥,٣٦٤,٢٣٤	صافي حقوق المساهمين	
%٤	-	نسبة المديونية إلى صافي حقوق المساهمين	

مستويات القيمة العادلة

يبين الجدول أدناه تحليل الأدوات المالية المحددة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. يتم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

١. الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

القيمة العادلة			القيمة الدفترية		بالدينار الأردني
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١			
-	-	٦,٣٠٢,١٩٧	٦,٣٠٢,١٩٧		<u>٣١ كانون الأول ٢٠١٥</u>
-	-	٤,١٦١,٣١٤	٤,١٦١,٣١٤		النقد وما في حكمه
					موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	٨٩٤,٤٧١	٨٩٤,٤٧١		<u>٣١ كانون الأول ٢٠١٤</u>
-	-	٣,٣١٢,٦٣١	٣,٣١٢,٦٣١		النقد وما في حكمه
-	٤,٥٠٠,٠٠٢	-	٤,٥٠٠,٠٠٢		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
					ودائع وعقود استثمار مع مؤسسات مالية

للبنود الموضحة أعلاه، إن المستوى الثاني من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تم تحديدها على أساس (نماذج تسعير متفق عليها لتعكس المخاطر الائتمانية للأطراف التي تتعامل مع الشركة / السعر المعروض للموجودات المتشابهة، في سوق غير نشط / أسعار الفائدة، معدل العائد والتقلبات الضمنية وهوامش الائتمان / تدخلات متعلقة في السوق (مرتبطة ببيانات السوق)).

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

ب. الموجودات والمطلوبات التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة

بالدينار الأردني			القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
			المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
٣١ كانون الأول ٢٠١٥						
ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل			١,٥١٩,٠٦٦	١,٥١٩,٠٦٦	-	-
المطلوب من أطراف ذات علاقة			٢٢٧,٨١٧	٢٢٧,٨١٧	-	-
مشاريع قيد الإنجاز			٩٢٧,٨٦٣	٩٢٧,٨٦٣	-	-
أرصدة مدينة أخرى			٢٢٠,٩٧١	٢٢٠,٩٧١	-	-
شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل			٢٦٩,٤٩٤	٢٦٩,٤٩٤	-	-
الاستثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)			١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	-	-
الاستثمار في شركة حليفة			٢٢,٧٨٣	٢٢,٧٨٣	-	-
الذمم دائنة والسيكات الأجلة			٢٠٥,٩٣٥	٢٠٥,٩٣٥	-	-
مخصص ضريبة الدخل			٢٦١,٧٩٧	٢٦١,٧٩٧	-	-
المطلوب لطرف ذو علاقة			١٩٦,٦١٧	١٩٦,٦١٧	-	-
أرصدة دائنة أخرى			١,٧٩٥,٩٨٧	١,٧٩٥,٩٨٧	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٤						
ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل			٤٩٢,٠٨١	٤٩٢,٠٨١	-	-
المطلوب من أطراف ذات علاقة			٢٢٧,٥٠٤	٢٢٧,٥٠٤	-	-
مشاريع قيد الإنجاز			٦٠٦,٦٨٣	٦٠٦,٦٨٣	-	-
أرصدة مدينة أخرى			١٨٧,٢٦٧	١٨٧,٢٦٧	-	-
شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل			٦٦٣,٠١٠	٦٦٣,٠١٠	-	-
الاستثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)			١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	-	-
الاستثمار في شركة حليفة			٢٢,٧٨٣	٢٢,٧٨٣	-	-
الذمم دائنة والسيكات الأجلة			٣٨,٧٧٤	٣٨,٧٧٤	-	-
مخصص ضريبة الدخل			١٥٢,٤٤١	١٥٢,٤٤١	-	-
المطلوب لطرف ذو علاقة			١,٠٨٠	١,٠٨٠	-	-
أرصدة دائنة أخرى			١,٩٦٧,٥٩٢	١,٩٦٧,٥٩٢	-	-

للبنود الموضحة أعلاه، إن المستوى الثاني من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تم تحديدها على أسس نماذج تسعير متفق عليها لتعكس المخاطر الائتمانية للأطراف التي تتعامل مع الشركة / السعر المعروض للموجودات المتشابهة.

ج. الموجودات والمطلوبات غير المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة والتي تكشف عنها القيمة العادلة في البيانات المالية:

بالدينار الأردني			القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
			المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	
الممتلكات العقارية						
٣١ كانون الأول ٢٠١٥						
شقق جاهزة للبيع			٨٧٥,٥٠٠	١,١٢٩,٣٥٠	-	-
أراضي متاحة للبيع			٢٣,٢٧٨,٣٥٤	٣١,٤٨٣,٧٦٤	-	-
٣١ كانون الأول ٢٠١٤						
شقق جاهزة للبيع			١,٠٧٣,٠٠٥	١,٣٩٨,٦٥٠	-	-
أراضي متاحة للبيع			٢٤,٤٣٧,٣٨٥	٣٣,٢١٨,٨٨٠	-	-

٢٨. أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة البيانات المالية كما في والسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.