



الأردن
ديكابولس للأملاك

أشارتنا: أ ع - م ث / ٩١ / ٢٠١٨
التاريخ: ٢٦ آذار ٢٠١٨

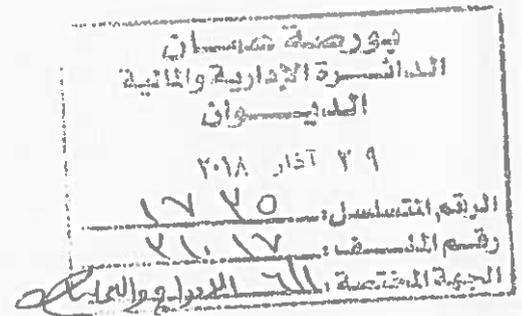
السادة بورصة عمان / سوق الاوراق المالية المحترمين ،،،
تحية طيبة وبعد،

نرفق طيه تقرير مجلس الادارة الثامن عشر لسنة ٢٠١٧ والبيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة الاردن ديكابولس للاملاك لسنة ٢٠١٧ .

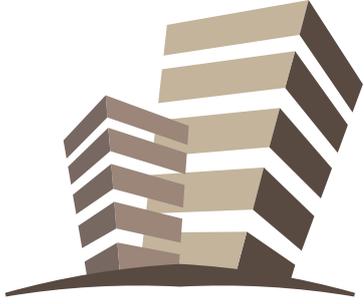
شاكرين لكم حسن تعاونكم ،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

نائب رئيس مجلس الادارة
المدير العام
وليد الجمل



الأردن ديكابولس للأملاك
هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥٦٧٠٧٤٤
فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥٦٩٩٥١٣
مركز عقاركو، العبدلي
ص ب ٦١٨ - ٩٥ عمان ١١١٩٥ الأردن
www.jdb.jo



الأردن
ديكابولس للأملاك

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الثامن عشر
لمجلس الإدارة عن السنة المالية ٢٠١٧



صاحب الجلالة

الملك عبدالله الثاني ابن الحسين

حفظه الله ورعاه



مجلس الإدارة

❖ شركة الرشاد للاستثمارات الصناعية / ٣ مقاعد	اعتباراً من ٢٠١٤/٤/٢٠	
و يمثلها :		
(١) السيد ليث بن غيث بن رشاد فرعون	اعتباراً من ٢٠١٧/٣/٢	رئيس مجلس الإدارة خلفاً للمرحوم د. غيث فرعون
(٢) السيد وليد محمد جميل الجمل	اعتباراً من ٢٠١٤/٢/٢٠	نائب رئيس مجلس الإدارة
(٣) السيد نضال حسن عبد الله ابو علي	اعتباراً من ٢٠١٤/٢/٢٠	عضو
❖ شركة المدن العشرة للاستثمارات / مقعدان ويمثلها :	اعتباراً من ٢٠١٤/٤/٢٠	
(١) السيد ثابت فخري سليمان خصاونه	اعتباراً من ٢٠١٧/١/١١	عضو
(٢) السيد اسامة علي عبدالله محمد	اعتباراً من ٢٠١٧/٣/٥	عضو
❖ شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار / ويمثلها :	اعتباراً من ٢٠١٥/٢/٢٢	
السيد منجد صالح محمد عبيدات	اعتباراً من ٢٠١٧/١١/٧	عضو
❖ السيد نضال يحيى محمد السقرات	اعتباراً من ٢٠١٦/١/١٠	عضو

الأعضاء الذين انتهت عضويتهم في عام ٢٠١٧:

ممثلاً شركة المدن العشرة للاستثمارات		
- السيد عمار محمود عبد القادر ابونا موسى	لغاية ٢٠١٧/١/١١	عضو
- معالي السيدة مها محمد محمود الخطيب	لغاية ٢٠١٧/٣/٥	عضو
❖ ممثل شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار		
السيد طارق نائل منصور الحموري	لغاية ٢٠١٧/١١/٧	عضو

المدير العام/ نائب رئيس مجلس الإدارة
وليد محمد الجمل

مدققو الحسابات

السادة شركة القواسمي وشركاه

محامو الشركة

الأستاذ أمين الخوالده

الأستاذ فراس الرفاعي



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

اسمحوا لي بدايةً ، بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة الأردن ديكابولس للأموال والعاملين فيها، أن أرحب بكم وأقدم لحضراتكم التقرير السنوي الثامن عشر، وما تم انجازه خلال العام الماضي ٢٠١٧، كما يسعدني أن أستعرض وإياكم في هذا التقرير القوائم المالية الموحدة للشركة لعام ٢٠١٧.

فيما يتعلق بالنتائج المالية للشركة، فقد حققت الشركة اجمالي ايراد من تأجير وادارة العقارات مبلغ ٤٤٣,٦٣٢ دينار في عام ٢٠١٧ مقابل ٥٤٠,٨٩٠ دينار في عام ٢٠١٦ ، ولم يكن هناك اي عمليات بيع للعقارات نظرا لعدم توفر فرصة ذات ربحية مناسبة وتم التركيز على رفع الربحية من التأجير اذ ارتفعت نسبة الربح من التأجير من ٢% إلى ١٧%.

وبالنظر الى المصاريف بلغ مجموع المصاريف الادارية ٤٩٣ ألف دينار مقارنة مع ٥١٠ الف دينار في العام الماضي وذلك كثمار للسياسة التي تتبعها الادارة في تقنين المصاريف بالاضافة لقيامها حالياً باعادة دراسة الوضع القائم للاستثمارات والفرص المتاحة وإعادة تقييم استراتيجيتها لمواجهة الظروف بما يعود على المساهمين بأفضل عائد.

نأمل في شركة الأردن ديكابولس للأموال ان تتحسن الظروف الاستثمارية في المنطقة وأن نكون عند حسن ظن الجميع، ساعين إلى أن نبذل كل ما بوسعنا لرفد القطاعين السياحي والعقاري في المملكة بخدمات ومشاريع تمتاز بمواصفات عالية، تلبي احتياجات المجتمع، وتحقيق أفضل عائد للمساهمين.

والسلام عليكم ورحمه الله وبركاته.

ليث بن غيث فرعون

رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة الثامن عشر المقدم للهيئة العامة في اجتماعها السنوي العادي عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بحضراتكم أجمل ترحيب ويشكركم لحضور هذا الاجتماع السنوي الثامن عشر، كما يسعده أن يضع بين أيديكم التقرير السنوي موضحين فيه أعمال الشركة وأنشطتها وإنجازاتها والخطة المستقبلية، ومتضمناً القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

مقدمة:

قامت شركة الأردن ديكابولس للأملاك خلال العام ٢٠١٧ بالاستمرار بتطوير العقارات المملوكة لها لتحقيق افضل عائد من استثمار هذه العقارات سواء بالبيع أو التأجير والمضي بخطة تسويقية لها. وفيما يلي نوضح أهم استثمارات الشركة والإنجازات التي تمت عليها:

أولاً: مشاريع المجمعات التجارية :

١- مشروع البناية التجارية في منطقة الدوار السابع :

تملك شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار والمملوكة بالكامل لشركة الأردن ديكابولس للأملاك عمارة تجارية بمواصفات عالية مقامة على أرض مساحتها ٢,٩٤ دونم في موقع تجاري مميز قرب الدوار السابع على طريق المطار، وهي معروضة حالياً للبيع .





٢- مركز عقاركو:

تمتلك الشركة حوالي ٤٧% من مركز عقاركو التجاري المقام في موقع مميز في منطقة العبدلي وهو مؤلف من ١١ طابق كمكاتب ومحلات تجارية ومستودعات وه طوابق كراجات ، وهو مخدوم بالكامل ، حيث تقوم الشركة بشكل مستمر بتحديث وتطوير مركز عقاركو التجاري وذلك لأغراض تجهيز وحدات المركز للإيجار أو البيع.



٣- مشروع البناية التجارية (Business Square) في مشروع العبدلي:

قامت الشركة بإنشاء بناية تتكون من أحد عشر طابقا وبمساحة إجمالية ١٢٠٠٠ متر مربع خاصة بالمكاتب والمحلات التجارية ومرافق الخدمات المختلفة بمواصفات عالية على قطعة أرض في أحد المواقع المميزة ضمن مشروع العبدلي (الوسط التجاري الجديد لمدينة عمان) مجاورة لفندقين عالميين فندق روتانا وفندق الدبليو بالإضافة الى قربها من منطقة البوليارد وبمساحة إجمالية ١,٨ دونم.





ثانياً: المشاريع السياحية :

١. مشروع تطوير جنوب البحر الميت :

تمتلك شركة تطوير جنوب البحر الميت وهي إحدى الشركات التابعة بالاشتراك مع الضمان الاجتماعي عدة قطع أراضٍ مميزة في منطقة زارة البحر الميت مجموع مساحتها ٤٥٥ دونم بهدف إنشاء مشروع سياحي يتكون من مجموعة فنادق ومنتجع علاجي، ومجموعة من الفلل والشقق السكنية ، حيث تم فعلياً تنفيذ المخطط الشمولي والتصميم المعماري الخاص به والحصول على موافقة هيئة الاستثمار.

٢. مشروع أحياء عمان :

يعتبر مشروع أحياء عمان أحد المشاريع المميزة في الأردن وذلك نظراً لخصوصية المنطقة التي يقوم فيها المشروع من حيث أهميتها كجزء من تاريخ مدينة عمان وهي منطقة الدوار الأول (جبل عمان) وتمتلك شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار ٢٣ عقاراً في تلك المنطقة بعضها مؤجر كمحلات تجارية ومطاعم سياحية مرموقة ومعاهد للفنون بالإضافة الى شقق مخدمة ذات طابع تراثي وعصري مميز والتي تعتبر جميعها من أهم معالم تلك المنطقة، إضافة الى ذلك تدرس الشركة حالياً إقامة مشاريع سياحية ذات طابع معماري يتماشى مع تراث المنطقة. كما تم تجهيز قطعة أرض كمواقف سيارات بالاجرة لتسهيل حركة المرور وخدمة زوار المنطقة بما فيهم رواد الجامعة الألمانية الاردنية- كلية العمارة.

ثالثاً: أصول أخرى للشركة :

١- أراضي في شمال المملكة :

تمتلك الشركة أراضٍ في شمال المملكة وهي عبارة عن ٢٦ قطعة أرض بمساحة اجمالية تبلغ ٢٩٢ دونم في مواقع متميزة بهدف استثمارها في مشاريع الشركة المستقبلية او بيعها حسب ظروف السوق حيث قامت الشركة حالياً بالمضي بخطة تسويقية لبيع تلك الاراضي عن طريق مخاطبة عدة مكاتب عقارية في نفس المنطقة .

٢- مستودع العقبة :

تمتلك الشركة مستودعاً تجارياً بأعلى المواصفات في مدينة العقبة، وهو حالياً مؤجر بالكامل.



رابعاً: المساهمة في الشركات :

ضمن سياسة الشركة بتنوع استثماراتها في الشركات العقارية، فقد ساهمت الشركة في الشركات التالية :

١ - شركة سرايا العقبة :

تمتلك الشركة ما نسبته ٣٨٦,٠% في شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري والتي تمتلك مشروع سياحي ضخم ومتكامل في مدينة العقبة على أرض مساحتها ٦٣٤ دونم بتكلفة تقدر بمليار ونصف المليار دولار، يحتوي المشروع على عدة مرافق منها أكثر من ٨٠٠ وحدة سكنية وسوق سرايا ومركز مؤتمرات وأربعة فنادق عالمية ونادي شاطئي و بحيرة.

وتتولى ادارة وتطوير المشروع شركة الاستثمار والتنمية العقارية الخاصة (ايجل هيلز الاردن).

٢ - شركة مدائن الشروق :

تمتلك الشركة ما نسبته ٣٠% من شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري، حيث تمتلك شركة مدائن الشروق مشروع سكني في (مدينة الملك عبدالله - محافظة الزرقاء) وجاري العمل على تسويق الوحدات السكنية الجاهزة للبيع، بالإضافة الى تسويق اراضي سكنية وتجارية وبيعها.

خامساً: نتائج الشركة :

أ- الإيرادات:

١ - الإيرادات التشغيلية :

تتمثل الإيرادات التشغيلية للشركة في الإيراد المتحقق من النشاطات الرئيسية للشركة والتي تتمثل في التالي :

- تأجير العقارات.

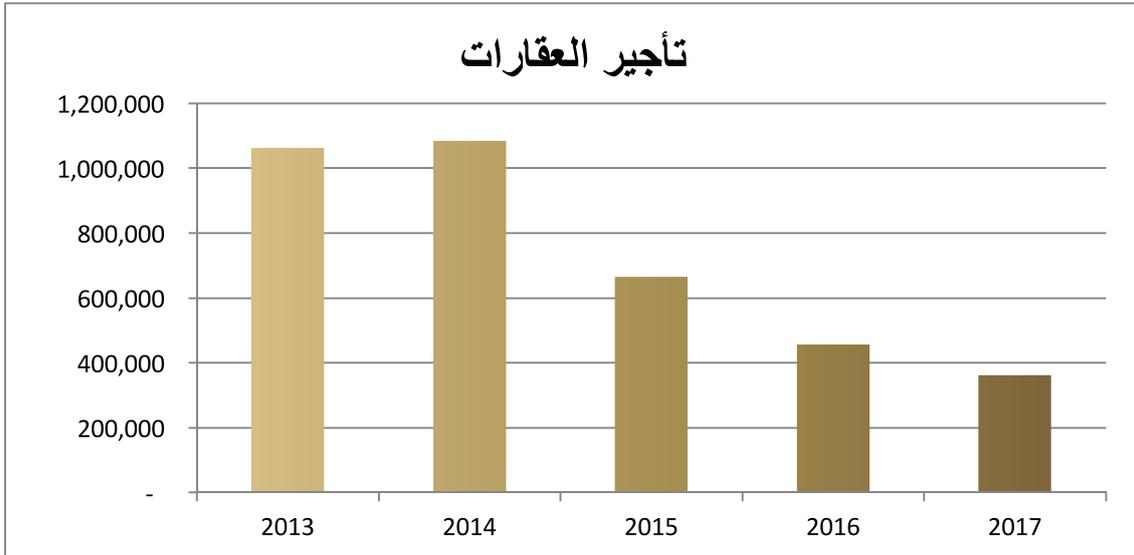
- إدارة العقارات والمشاريع.

- بيع العقارات.

تأجير العقارات:

بلغ ايراد تأجير العقارات ٣٦٢,٠٦٩ دينار لعام ٢٠١٧ بالمقارنة مع مبلغ ٤٥٧,٥٥٦ دينار لعام ٢٠١٦ ، و بلغ هامش الربح من تأجير العقارات لعام ٢٠١٧ مبلغ ٦٢,١٨٥ دينار بالمقارنة مع مبلغ ١٠,٣٢٢ دينار لعام ٢٠١٦ اي بزيادة ستة اضعاف.

إن تفاصيل إيرادات تأجير العقارات للخمسة أعوام الأخيرة كانت على النحو التالي :

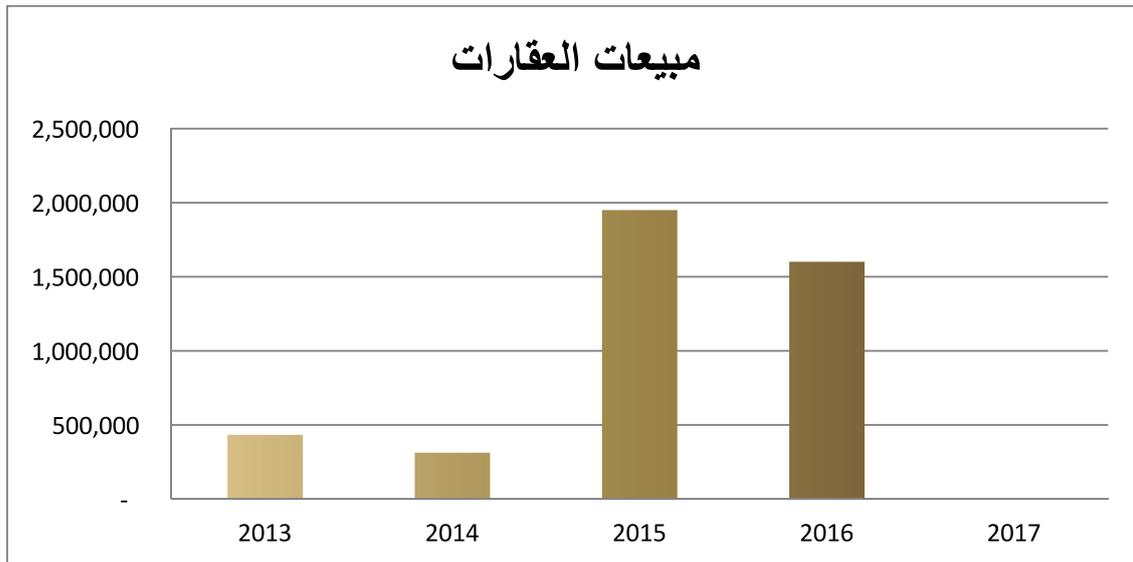


إدارة العقارات والمشاريع:

بلغت الإيرادات من إدارة العقارات والمشاريع لعام ٢٠١٧ مبلغ ٨١,٥٦٣ دينار بالمقارنة مع مبلغ ٨٣,٣٣٤ دينار لعام ٢٠١٦. هذا ويتم استبعاد جزء من هذه الإيرادات والتي تخص الإيرادات من إدارة عقارات الشركات التابعة وذلك لأغراض إعداد القوائم المالية الموحدة.

بيع العقارات:

١. لم يتم بيع اي عقارات خلال العام ٢٠١٧ نظرا لعدم توفر فرصة ذات ربحية الا انه تم الاتفاق على بيع عدد من المكاتب بمجمع عقاركو وتم اتمام البيع ببداية عام ٢٠١٨ بصافي ربح بلغ ١١٧ الف دينار .
إن تفاصيل إيرادات بيع العقارات للخمسة أعوام الأخيرة كانت على النحو التالي:





٢- الإيرادات غير التشغيلية :

- ❖ إيرادات الفوائد: بلغت إيرادات الفوائد البنكية لعام ٢٠١٧ مبلغ ٣٢,٨٥٥ دينار بالمقارنة مع مبلغ ٣٧,٨٥٨ دينار لعام ٢٠١٦.
- ❖ إيرادات اخرى : حققت المجموعة إيرادات اخرى بمبلغ ١١٥,٢٥٧ دينار خلال العام ٢٠١٧ مقارنة مع مبلغ ٢٦,٠١٠ دينار في عام ٢٠١٦ تمثل تحصيل ديون كانت معدومة.

ب- المصاريف الإدارية :

انخفضت المصاريف الادارية بمبلغ ١٧ الف دينار حيث بلغت ٤٩٢,٦٥٦ دينار لعام ٢٠١٧ بالمقارنة مع مبلغ ٥٠٩,٥٦٣ دينار خلال العام ٢٠١٦ وذلك كما ذكر سابقا نتيجة لسياسة الادارة في تقنين المصاريف بالرغم من الارتفاع الكبير لبعض التكاليف مثل الكهرباء والمحروقات.

سادساً: الخطة المستقبلية :

سوف تتابع الشركة أعمالها في عام ٢٠١٨ لتطبيق خطتها المستقبلية كما يلي:

١. الاستمرار في تسويق بناية العبدلي (Business Square) من حيث البيع أو التأجير أو كلاهما.
٢. الاستمرار في أعمال تسويق بناية النسر من حيث البيع أو التأجير أو كلاهما.
٣. الاستمرار في تطوير أصول الشركة من إعادة تأهيل وبيع وتأجير.
٤. تطوير وتسويق خدمات إدارة العقارات والمشاريع.

سابعاً: متطلبات هيئة الأوراق المالية وتعليمات الإفصاح

وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية وإضافة إلى ما يتضمنه هذا التقرير نود أن نصح عن الآتي:

البند الأول :

أ- أنشطة الشركة الرئيسية :

١. إنشاء المشاريع العقارية بقصد البيع أو التأجير.
٢. شراء الأراضي وتطويرها وإفرازها وإقامة المشاريع عليها.
٣. التأجير والاستثمار والوكالة والوساطة والبيع لجميع أنواع العقارات.
٤. تقديم خدمات إدارة المشاريع وإدارة الأملاك للغير.
٥. الاستثمار في الشركات العقارية.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

إدارة الشركة : عمان العبدلي - مجمع عقاركو التجاري عدد الموظفين (٩) موظفين .
لا يوجد فروع للشركة .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي :

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة لعام ٢٠١٧ مبلغ ١٢٠,٦٨٣ دينار بالمقارنة مع مبلغ ٦٧,٩٦٦ دينار لعام ٢٠١٦ .



البند الثاني: الشركات التابعة :

اسم الشركة التابعة	شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار
نوع الشركة التابعة	ذات مسؤولية محدودة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	تقديم الخدمات العقارية بالإضافة لتطوير العقارات
رأسمال الشركة التابعة	٥٠٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠% ❖
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / ٢٧ موظف
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	لا يوجد

❖ عدد أسهم شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار في الشركة الأم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢١١,٥١٧) سهم وفي ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (٢١١,٥١٧) سهم.

اسم الشركة التابعة	شركة الاردن دبي للاملاك لتطوير الاراضي
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة عين الأردن للمنتجات السياحية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة (٥٠,٠٠٠) دينار أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية (٥٠,٠٠٠) دينار

اسم الشركة التابعة	شركة أمان الاردن ديكابولس للاستثمارات السياحية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	منية للمنتجات المتخصصة - تحت التصفية (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار



اسم الشركة التابعة	شركة الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة
نوع الشركة التابعة النشاط الرئيسي للشركة التابعة رأسمال الشركة التابعة نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	مساهمة خاصة الاستثمار في المشاريع العقارية والسياحية ٥٠,٠٠٠ دينار ٧٣% العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين لا يوجد تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة (١٧,٠٠٠,٠٠٠) دينار
اسم الشركة التابعة	شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة
نوع الشركة التابعة النشاط الرئيسي للشركة التابعة رأسمال الشركة التابعة نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	مساهمة خاصة ادارة المشاريع والمنتجات السياحية ١٧,٠٠٠,٠٠٠ دينار ٧٠% العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين لا يوجد لا يوجد
اسم الشركة التابعة	شركة منية للمنتجات المتخصصة - تحت التصفية
نوع الشركة التابعة النشاط الرئيسي للشركة التابعة رأسمال الشركة التابعة نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	مساهمة خاصة إدارة المشاريع والمنتجات السياحية ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار ٧٤% العبدلي - عمارة عقاركو / ٢ موظفين لا يوجد لا يوجد
اسم الشركة التابعة	شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار
نوع الشركة التابعة النشاط الرئيسي للشركة التابعة رأسمال الشركة التابعة نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	ذات مسؤولية محدودة الاستثمار في العقارات ١٥,٤٩٠,٣٣٨ سهم / ١٤,٦٤٧,٩٣١ دينار ٦٢,٩% العبدلي - عمارة عقاركو / ٩ موظفين لا يوجد أحياء عمان للاستثمارات الفندقية (٥٠,٠٠٠) دينار أحياء العاصمة للاستثمارات السياحية (٥٠,٠٠٠) دينار أحياء العاصمة للاستثمارات العقارية (٥٠,٠٠٠) دينار أحياء العاصمة للاستثمارات المتخصصة (٥٠,٠٠٠) دينار

❖ عدد أسهم شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار في الشركة الأم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٣,٣٥٤) سهم، وفي ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (٣,٣٥٤) سهم.



اسم الشركة التابعة	شركة أحياء عمان للاستثمارات الفندقية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع الفندقية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة أحياء العاصمة للاستثمارات السياحية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع الفندقية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة أحياء العاصمة للاستثمارات العقارية
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع الفندقية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	لا يوجد

اسم الشركة التابعة	شركة أحياء العاصمة للاستثمارات المتخصصة
نوع الشركة التابعة	مساهمة خاصة
النشاط الرئيسي للشركة التابعة	الاستثمار في المشاريع الفندقية والسياحية
رأسمال الشركة التابعة	٥٠,٠٠٠ دينار
نسبة ملكية الشركة الأم بالشركة التابعة	١٠٠%
عنوان الشركة التابعة وعدد موظفيها	العبدلي - عمارة عقاركو / لا يوجد موظفين
عنوان فروع الشركة التابعة وعدد موظفي كل فرع	لا يوجد
المشاريع المملوكة من قبل الشركة التابعة ورؤوس اموالها	لا يوجد



البند الثالث

أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل منهم

الاسم	المنصب	الشهادة العلمية	السيرة الذاتية
ليث بن غيث بن رشاد فرعون تاريخ الميلاد: ١٩٦٨/٩/٨	رئيس مجلس الادارة اعتبارا من ٢٠١٧/٣/٢	بكالوريوس جامعة جنوب كاليفورنيا	احد أبرز رجال الأعمال المعروفين في العالم العربي مالك مجموعة شركات محلية واقليمية ودولية في عدة قطاعات مختلفة. رئيس مجلس ادارة مجموعة شركات مختلفة محلية واقليمية وعالمية .
وليد محمد جميل الجمل تاريخ الانتخاب: ٢٠١٤/٢/٢٠ تاريخ الميلاد: ١٩٧١/٤/٩	نائب رئيس مجلس الادارة اعتبارا من ٢٠١٤/٢/٢٠ الرئيس التنفيذي اعتبارا من ٢٠١٤/٩/١	ماجستير ادارة اعمال في المحاسبة المهنية من بافلو نيويورك ١٩٩٤ بكالوريوس محاسبة من الجامعة الاردنية ١٩٩٢	- الخبرات العملية: من ٢٠١٤-٩ لغاية الان الرئيس التنفيذي لشركة الاردن ديكابولس للاملاك من ٢٠١٤-٢ لغاية الان عضو مجلس ادارة عدة شركات مملوكة من مجموعة فرعون جروب ٢٠١١-٢٠١٣ مدير الدائرة المالية والادارية لشركة الأردن الأولى للاستثمار ٢٠٠٧-٢٠١١ نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والادارية لشركة مقاولات MGC - المملكة العربية السعودية ٢٠٠١-٢٠٠٧ المراقب المالي ومدير دائرة الموارد البشرية لمجموعة دار الدواء
نضال حسن ابو علي تاريخ الانتخاب: ٢٠١٤/٢/٢٠ تاريخ الميلاد: ١٩٦٣/٨/١	عضو اعتبارا من ٢٠١٤/٢/٢٠	دبلوم محاسبة ١٩٨٤ الاردن	- الخبرات العملية: من عام ٢٠١٢ لغاية الان مدير مالي شركة الرشاد للاستثمارات الصناعية ٢٠٠٩-٢٠١٢ مدير مالي شركة فرعون انضمت جروب ليميتد ١٩٩٩-٢٠٠٩ مدير مالي شركة منتجع ماعين الاردنية
نضال يحيى محمد السقرات تاريخ الانتخاب: ٢٠١٦/١/١٠ تاريخ الميلاد: ١٩٥٧/١١/٨	عضو اعتبارا من ٢٠١٦/١/١٠	ماجستير هندسة مساحة وجيوديزيا من جامعة نوتنغهام ١٩٩٧ بكالوريوس هندسة مساحة وجيوديزيا من المعهد الجغرافي الفرنسي ١٩٨٢	- الخبرات العملية: خبرة أكثر من ٣١ عام في عدة مناصب في دائرة الاراضي والمساحة والمركز الجغرافي الملكي. من عام ٢٠١٠-٢٠١٤ مدير عام دائرة الاراضي والمساحة نائب مدير عام المركز الجغرافي الملكي



<p>- الخبرات العملية : من ٢٠٠٨ لغاية الان رئيس قسم الموارد البشرية - شركة الاردن ديكابوليس للأعمال من ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ متخصص موارد بشرية Civilian Police Int. - من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ محلل موارد بشرية - DynCorp International امين سر مجلس ادارة شركة الاردن ديكابوليس للأعمال عضو مجلس ادارة وهيئة مديرين في عدة شركات</p>	<p>شهادة مدير موارد بشرية معتمد ٢٠١٠ Human Capital Practitioner Accreditation بكالوريوس تكنولوجيا المعلومات الجامعة الاردنية ٢٠٠٥</p>	<p>عضو اعتبارا من ٢٠١٧/١/١١ رئيس قسم الموارد البشرية</p>	<p>ثابت فخري سليمان خصاونه تاريخ الانتخاب: ٢٠١٧/١/١١ تاريخ الميلاد: ١٩٨٣/٤/٢٥</p>
<p>- الخبرات العملية : من عام ١٩٩٤ لغاية الان رئيس قسم المساهمين - شركة الاردن ديكابوليس للأعمال كما شغل أيضاً عدة مناصب ادارية في الشركة منها رئيس قسم أنظمة المعلومات وقسم الاستثمار بالاسهم ورئيس الشؤون الحكومية والقانونية. امين سر وعضو مجلس ادارة وهيئة مديرين في عدة شركات .</p>	<p>بكالوريوس برمجة وتحليل وتصميم نظم معلومات جامعة مؤتة ١٩٩٣</p>	<p>عضو اعتبارا من ٢٠١٧/٣/٥ رئيس قسم المساهمين</p>	<p>اسامة علي عبدالله محمد تاريخ الانتخاب: ٢٠١٧/٣/٥ تاريخ الميلاد: ١٩٧١/٥/١٢</p>
<p>- الخبرات العملية : ٢٠١٤ لغاية الان المستشار القانوني لشركة الرشاد للاستثمارات الصناعية ٢٠٠٧-٢٠١٣ دائرة مراقبة الشركات محامي منذ ٢٠٠٥ - غير مزاول حالياً محاضر غير متفرغ - جامعة الاميرة سمية للتكنولوجيا ٢٠١٧ -</p>	<p>ماجستير قانون تجاري جامعة اليرموك ٢٠٠٤ بكالوريوس قانون جامعة اليرموك ٢٠٠٠</p>	<p>عضو اعتبارا من ٢٠١٧/١١/٧</p>	<p>منجد صالح محمد عبيدات تاريخ الانتخاب: ٢٠١٧/١١/٧ تاريخ الميلاد: ١٩٧٨/٣/١٠</p>
<p>- الخبرات العملية : احد أبرز رجال الأعمال المعروفين في العالم العربي مؤسس ومالك مجموعة شركات محلية واقليمية ودولية في عدة قطاعات مختلفة . رئيس مجلس ادارة مجموعة شركات مختلفة محلية واقليمية وعالمية . ❖ توفى الدكتور غيث فرعون في بداية عام ٢٠١٧ وحل بدلا منه في رئاسة مجلس الادارة السيد ليث بن غيث فرعون</p>	<p>ماجستير و دكتوراه في ادارة الاعمال واقتصاديات النفط من جامعة ستانفورد و جامعة هارفرد ١٩٦٥ بكالوريوس من جامعة كولورادو ١٩٦١ الولايات المتحدة الأمريكية</p>	<p>رئيس مجلس الادارة لغاية ٢٠١٧/٣/٢</p>	<p>❖ المرحوم د. غيث بن رشاد فرعون تاريخ الانتخاب: ٢٠١٤/٢/٢٠ تاريخ الميلاد: ١٩٤٠/٨/٥</p>
<p>- الخبرات العملية : - يزاول مهنة المحاماة منذ عام ١٩٩٤ لغاية الان - عضو مجلس ادارة عدة شركات مساهمة خاصة - عضو مجلس ادارة بنك الاردن ❖ انتهت عضويته في شركة الاردن ديكابوليس للأعمال بتاريخ ١١-١-٢٠١٧</p>	<p>بكالوريوس حقوق من الجامعة الاردنية ١٩٩٢</p>	<p>عضو لغاية ٢٠١٧/١/١١</p>	<p>❖ عمار محمود ابوناموس تاريخ الانتخاب: ٢٠١٤/٢/٢٠ تاريخ الميلاد: ١٩٦٨/١٢/١٨</p>



<p>- الخبرات العملية : - من ٢٠١٤-٥ مستشار اقتصادي للدكتور غيث فرعون. - من ٢٠١٣-١٠ لغاية ٢٠١٤-٢ رئيس مجلس مفوضي هيئة المناطق التنموية والحررة - ٢٠٠٧-٢٠١٠ وزير السياحة والاثار - ٢٠٠٦-٢٠٠٧ مستشارة جلالة الملكة رانيا العبدالله المعظمة. - ٢٠٠٠-٢٠٠٧ مديرعام مؤسسة نهر الاردن - ١٩٩٧-٢٠٠٠ مدير مشروع تطوير القطاع العام ❖ انتهت عضويتها في شركة الاردن ديكابولس للاملاك بتاريخ ٢٠١٧-٣-٥</p>	<p>ماجستير ادارة عامة من الجامعة الامريكية في بيروت ١٩٨١ بكالوريوس ادب انجليزي من الجامعة الاردنية ١٩٧٩</p>	<p>عضو لغاية ٢٠١٧/٣/٥</p>	<p>❖ معالي / مها محمد الخطيب تاريخ الانتخاب: ٢٠١٤/٤/٢٠ تاريخ الميلاد: ١٩٥٨/١٢/٧</p>
<p>- الخبرات العملية : - من ٢٠١٤ لغاية الان مدير امن وحماية المعلومات وقسم ال IT في شركة فرعون انضمت. - ٢٠١٠-٢٠١٣ مدير امن وحماية المعلومات في القطاع الحكومي - ٢٠٠٥-٢٠١٠ مهندس شبكات واتصالات في عدة شركات خاصة</p>	<p>بكالوريوس هندسة برمجيات من جامعة فيلادلفيا - الاردن ٢٠٠٥</p>	<p>عضو لغاية ٢٠١٧/١١/٧</p>	<p>❖ طارق نائل منصور الحموري تاريخ الانتخاب: ٢٠١٦/١١/٧ تاريخ الميلاد: ١٩٧٩/٤/١٥</p>

ب - أسماء الإدارة العليا ونبذ تعريفية عن كل منهم :

- الرئيس التنفيذي: وليد محمد الجمل
رئيس قسم الموارد البشرية: ثابت فخري خصاونة
رئيس قسم المساهمين: أسامة علي محمد
(نبذة تعريفية مذكورة في الفقرة - أ - أعلاه)

البند الرابع: أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم مقارنة مع السنة السابقة

الرقم	الاسم	عدد الاسهم	
		٢٠١٦	٢٠١٧
١	شركة الرشاد للاستثمارات الصناعية	٢٣,٨٣٣,١٨٨	٢٣,٨٣٣,١٨٨
٢	شركة المدن العشرة للاستثمارات	١٨,٤٥١,٦١٨	١٨,٤٥١,٦١٨



البند الخامس: الوضع التنافسي للشركة

تعمل الشركة في المجال العقاري في السوق الأردني حيث يخضع هذا المجال لمنافسة كبيرة من قبل شركات تطوير العقارات و التطوير السياحي.

البند السادس

لا يوجد اعتماد لموردين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً يشكلون ما نسبته ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

البند السابع

لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها، كما لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز تتمتع بها الشركة .

البند الثامن

لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدراتها التنافسية ، ولا تخضع لمعايير الجودة الدولية .

البند التاسع

أ- الهيكل التنظيمي للشركة حسب الرسم الموضح المرفق.

ب- عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة (٤٧) موظف.

ج- فئات الموظفين ومؤهلاتهم:

عدد موظفي شركة منية للمنتجات المتخصصة (تحت التصفية)	عدد موظفي شركة النسر الدولية للاستثمار	عدد موظفي شركة أحياء عمان	عدد موظفي شركة الاردن ديكابولس للأملاك	المؤهل العلمي
-	-	١	١	ماجستير
-	١	٣	٦	بكالوريوس
-	٢	١	٢	دبلوم
١	٤	٢	-	ثانوية عامة
١	٢٠	٢	-	ما دون الثانوية
٢	٢٧	٩	٩	إجمالي عدد الموظفين

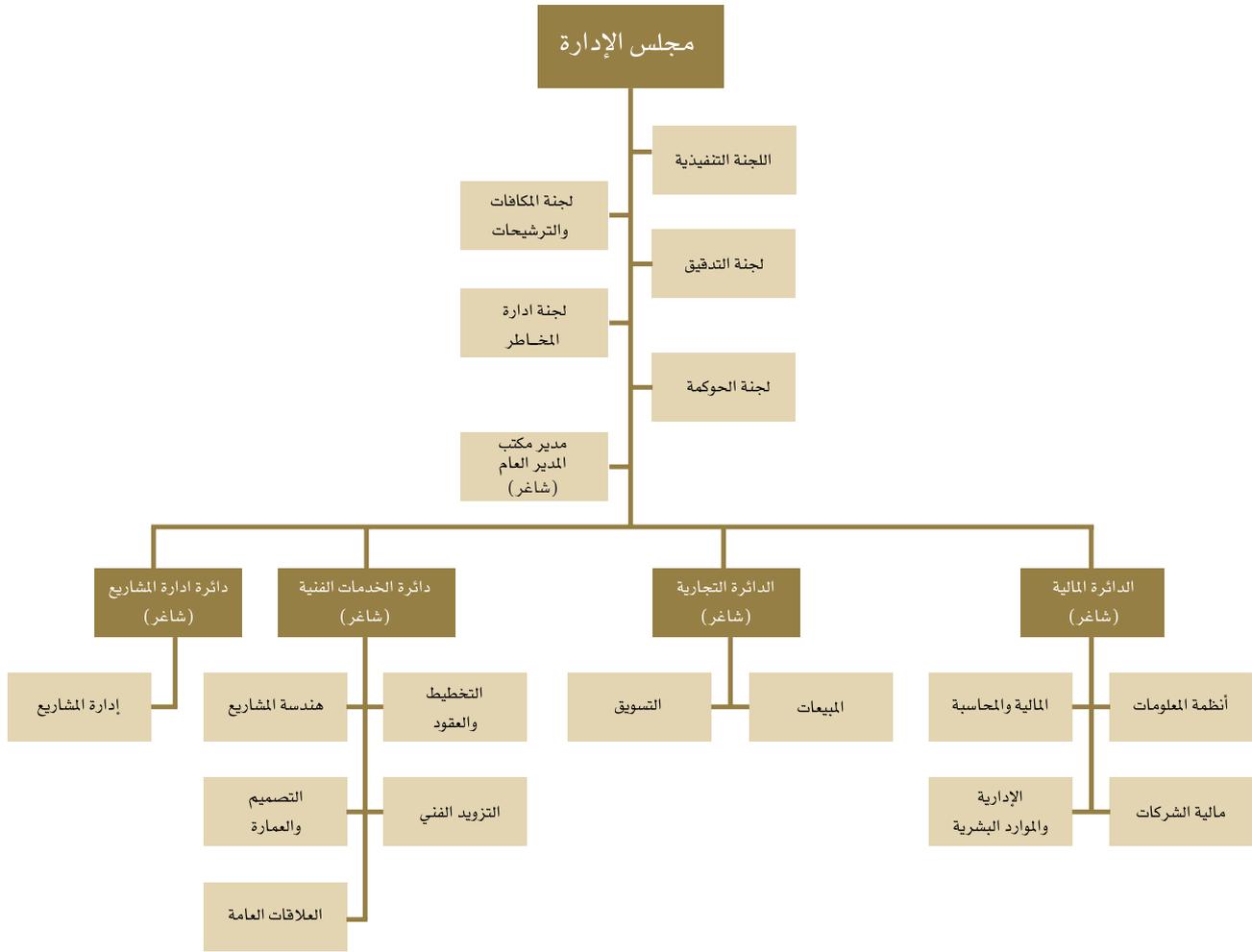
تم خدمة بعض الشركات التابعة من خلال كوادرات الشركة الأم خلال عام ٢٠١٧ .

د- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

تحرص الشركة على إشراك موظفيها في دورات محلية ضمن إختصاصاتهم ولكن في عام ٢٠١٧ لم يتم إشراك أي موظف في أي برنامج تدريبي.



الهيكل التنظيمي للشركة





البند العاشر

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

البند الحادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة

- 1- متابعة انجاز اعمال البناية التجارية (Business Square) في مشروع العبدلي .
- 2- إعادة تأهيل محلات تجارية وعقارات في منطقة الدوار الأول مملوكة لشركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركة تابعة).

البند الثاني عشر

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

البند الثالث عشر

السلسلة الزمنية للأرباح والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية لآخر خمس سنوات.

السنة	صافي الأرباح (الخسائر) قبل الضريبة والمخصصات	الأرباح الموزعة	صافي حقوق المساهمين	سعر الإغلاق
٢٠١٧	(٦٠٠,٢٠٠)	-	٤٦,٠٩٨,٦١٥	٠,٥٠
٢٠١٦	(٢٩٧,٨٦٨)	-	٤٦,٦٧٤,١٢١	٠,٥٨
٢٠١٥	(٦٧٧,٦٧١)	-	٤٧,١٠٥,٥٣٢	٠,٦٧
٢٠١٤	(١٩,٠٩٦,٢٥٠)	-	٤٧,٧٢١,١٣٢	٠,٦٦
٢٠١٣	(٨٦٩,٣٩٩)	-	٦٦,٥٧١,٣١٩	٠,٣٥

البند الرابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية

النسبة	٢٠١٧	٢٠١٦
هامش إجمالي الربح	%١٣	%٣٠
العائد على مجموع الموجودات	(%,٦)	(%,٣)
العائد على حقوق المساهمين	(%,٩)	(%,٥)
نسبة التداول	١,٠١	١,١٠
نسبة السيولة السريعة	١,٠١	١,١٠
معدل المديونية	%٣٥	%٣٤
نسبة الملكية	%٦٥	%٦٦



البند الخامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للشركة

1. تتطلع الشركة لتكثيف جهودها في استقطاب الفرص الاستثمارية الجديدة.
2. الاستمرار بتحديث وتطوير استثماراتها العقارية القائمة.
3. تعمل الشركة على تطوير وسائل تسويق المبيعات للأراضي والعقارات.
4. تعمل الشركة على تطوير خدماتها في إدارة المشاريع العقارية.
5. متابعة الانجاز على المشاريع القائمة .

البند السادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق

أ- بلغت أتعاب مدقق الحسابات الخارجي ما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	
١٠,٤٣٢	٩,٨٦٠	الأردن ديكابولس للأموال

ب- مقدار أتعاب التدقيق للشركات التابعة:

٢٠١٦	٢٠١٧	اسم الشركة
١,٤٣٩	١,١٦٠	الأردن دبي للأموال لتطوير الأراضي
٣,٦٧٢	١,٤٥٠	مجموعة النسر الدولية للاستثمار
١,٦٦٩	١,١٦٠	أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية
٢,٥١٨	١,٢٥٠	تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة
١,٦٦٩	١,١٦٠	عين الأردن للمنتجات السياحية
١,٦٦٩	١,١٦٠	الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة
٥,٤٢٤	١,٧٤٠	أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار
١,٦٦٩	١,٤٥٠	أحياء عمان للاستثمارات الفندقية
١,٠٤٣	١,٤٥٠	أحياء العاصمة للاستثمارات السياحية
١,٠٤٣	١,٤٥٠	أحياء العاصمة للاستثمارات العقارية
١,٠٤٣	١,٤٥٠	أحياء العاصمة للاستثمارات المتخصصة



البند السابع عشر

أ- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الجنسية	عدد الأسهم		المنصب
		٢٠١٦	٢٠١٧	
١- شركة الرشاد للاستثمارات الصناعية ، ٣ مقاعد ويمثلها: السيد ليث بن غيث بن رشاد فرعون السيد وليد محمد جميل الجمل السيد نضال حسن عبد الله ابو علي	اردنية سعودية أردنية أردنية	٢٣,٨٣٣,١٨٨ - - -	٢٣,٨٣٣,١٨٨ - - -	رئيس مجلس الادارة نائب الرئيس عضو
٢- شركة المدن العشرة للاستثمارات ، مقعدان ويمثلها: السيد ثابت فخري سليمان خصاونه السيد اسامة علي عبد الله محمد	أردنية اردنية اردنية	١٨,٤٥١,٦١٨ - -	١٨,٤٥١,٦١٨ - -	عضو عضو
٣- شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار، ويمثلها: السيد منجد صالح محمد عبيدات	أردنية أردنية	٢١١,٥١٧ -	٢١١,٥١٧ -	عضو
٤- السيد نضال يحيى محمد السقرات	أردنية	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	عضو

ب- لا يوجد اسهم مملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية .

ج- لا يوجد أسهم مملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة وأقارب أشخاص الإدارة العليا التنفيذية

د- لا يوجد أوراق مالية مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو أشخاص الإدارة العليا أو أي من أقاربهم.

البند الثامن عشر

أ- المكافآت والمزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

لا يوجد أي مكافآت أو مزايا يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.



ب- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا التنفيذية :

الإسم	المتصب	الرواتب السنوية الأجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	الاجمالي
وليد محمد جميل الجمل	الرئيس التنفيذي	٣٧,٨٠٠	-	-	-	٣٧,٨٠٠
ثابت فخري سليمان خصاونه	رئيس قسم الموارد البشرية	١٧,٤٠٠	-	-	-	١٧,٤٠٠
اسامة علي عبدالله محمد	رئيس قسم المساهمين	١٥,٠٠٠	-	-	-	١٥,٠٠٠

البند التاسع عشر

لم تساهم الشركة ولا أي من شركاتها التابعة بأي تبرعات خلال عام ٢٠١٧.

البند العشرون

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

البند الحادي والعشرون

أ- مساهمة الشركة في خدمة البيئة :

يتم مراعاة الامور البيئية من خلال كامل المشاريع القائمة عليها الشركة، حيث تم عمل الدراسات والاجراءات اللازمة لمراعاة كامل الامور البيئية وذلك بالتنسيق مع الجهات المختصة.

ب- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي :

تمتلك شركة تطوير جنوب البحر الميت مشروع سياحي في منطقة زارة البحر الميت سيتم من خلاله تنشيط السياحة وتنمية المنطقة وخدمة مجتمعها المحلي.

البند الثاني والعشرون

بلغ عدد جلسات مجلس الإدارة لشركة الأردن ديكابولس للأموال لعام ٢٠١٧ ست جلسات.



إقرار

يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

مجلس الإدارة

الاسم	المتصب	التوقيع
السيد ليث بن غيث بن رشاد فرعون	رئيس مجلس الادارة	
السيد وليد محمد جميل الجمل	نائب رئيس مجلس الادارة	
السيد نضال حسن عبد الله أبو علي	عضو	
السيد نضال يحيى محمد السقرات	عضو	
السيد منجد صالح محمد عبيدات	عضو	
السيد ثابت فخري سليمان خصاونه	عضو	
السيد أسامة علي عبد الله محمد	عضو	

ويقر رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ورئيس الحسابات بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي لعام ٢٠١٧.

رئيس مجلس الإدارة

ليث بن غيث فرعون

الرئيس التنفيذي

وليد محمد الجمل

رئيس الحسابات

لانا مروان القباني



تقرير الحوكمة

أ - المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام تعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة .

يؤمن مجلس الادارة بأهمية تعليمات وقواعد حوكمة الشركات ودورها في تطوير وتحسين اداء ونتائج أعمال الشركة ، ويلتزم المجلس الى حد كبير بتطبيق بنود وتعليمات الحوكمة الالزامية .

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أوغير تنفيذي ومستقل أوغير مستقل.

الأعضاء الحاليين :

الصفة	اسم الممثل الاعتباري	اسم العضو
غير تنفيذي / غير مستقل تنفيذي / غير مستقل غير تنفيذي / غير مستقل	- ليث بن غيث بن رشاد فرعون - الرئيس - وليد محمد جميل الجمل - نائب الرئيس - نضال حسن عبد الله أبو علي - عضو	شركة الرشاد للاستثمارات الصناعية / ٣ مقاعد (عضو غير تنفيذي / غير مستقل)
تنفيذي / غير مستقل تنفيذي / غير مستقل	- ثابت فخري سليمان خصاونه - عضو - أسامة علي عبد الله محمد - عضو	شركة المدن العشرة / مقعدان (عضو غير تنفيذي / غير مستقل)
غير تنفيذي / غير مستقل	منجد صالح محمد عبيدات - عضو	مجموعة النسر الدولية للاستثمار (عضو غير تنفيذي / غير مستقل)
غير تنفيذي / مستقل	-----	نضال يحيى محمد السقرات (عضو غير تنفيذي / مستقل)

الأعضاء المستقبليين (الممثلين الاعتباريين الذين انتهت عضويتهم) :

الصفة	اسم الممثل الاعتباري	اسم العضو
غير تنفيذي / غير مستقل غير تنفيذي / غير مستقل	- عمار محمود ابو ناموس - عضو - مها محمد محمود الخطيب - عضو	شركة المدن العشرة (عضو غير تنفيذي / غير مستقل)
غير تنفيذي / غير مستقل	طارق نائل منصور الحموري - عضو	مجموعة النسر الدولية للاستثمار (عضو غير تنفيذي / غير مستقل)

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أوغير تنفيذي ومستقل أوغير مستقل.

مبين في الجدول في الفقرة ب سابقا



د- المناصب التنفيذية في الشركة واسماء الاشخاص الذين يشغلونها.

الاسم	المنصب
وليد محمد جميل الجمل	الرئيس التنفيذي / المدير العام
ثابت فخري سليمان خصاونه	رئيس قسم الموارد البشرية (أمين سر مجلس الادارة)
اسامة علي عبدالله محمد	رئيس قسم المساهمين

ه- جميع عضويات مجالس الادارة التي يشغلها عضو مجلس ادارة في الشركات المساهمة العامة ان وجدت.
يشغل نائب رئيس مجلس الادارة السيد وليد محمد جميل الجمل ايضا عضوية مجلس ادارة بنك الاردن

و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.
السيد أسامة علي عبدالله محمد

ز- اسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة.
لجنة التدقيق، لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، ولجنة ادارة المخاطر.

ح- اسم رئيس واعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالامور المالية والمحاسبية.

الاسم	المؤهلات	الخبرات
نضال حسن ابو علي رئيس اللجنة	دبلوم محاسبة ١٩٨٤ الاردن	من عام ٢٠١٢ لغاية الان مدير مالي شركة الرشاد للاستثمارات ٢٠٠٩ - ٢٠١٢ مدير مالي شركة فرعون انضمت جروب ليميتد ١٩٩٩ - ٢٠٠٩ مدير مالي شركة منتجع ماعين الاردنية
نضال يحيى محمد السقرات عضو	ماجستير هندسة مساحة وجيوديزيا جامعة نوتنغهام ١٩٩٧ بكالوريوس هندسة مساحة وجيوديزيا من المعهد الجغرافي الفرنسي ١٩٨٢	خبرة أكثر من ٣١ عام في عدة مناصب في دائرة الاراضي والمساحة والمركز الجغرافي الملكي. من عام ٢٠١٠ - ٢٠١٤ مدير عام دائرة الاراضي والمساحة نائب مدير عام المركز الجغرافي الملكي
منجد صالح محمد عبيدات عضو	ماجستير قانون تجاري- جامعة اليرموك ٢٠٠٤ بكالوريوس قانون - جامعة اليرموك ٢٠٠٠	٢٠١٤ لغاية الان المستشار القانوني لشركة الرشاد للاستثمارات الصناعية ٢٠٠٧-٢٠١٣ دائرة مراقبة الشركات محامي منذ ٢٠٠٥ - غير مزاول حاليا محاضر غير متفرغ - جامعة الاميرة سمية للتكنولوجيا - ٢٠١٧



ط- اسم رئيس واعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، ولجنة الحوكمة ، ولجنة ادارة المخاطر.

المنتصب	لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الحوكمة	لجنة ادارة المخاطر
رئيس اللجنة	نضال يحيى محمد السقرات	نضال يحيى محمد السقرات	نضال يحيى محمد السقرات
عضو	نضال حسن ابو علي	نضال حسن ابو علي	نضال حسن ابو علي
عضو	منجد صالح محمد عبيدات	منجد صالح محمد عبيدات	منجد صالح محمد عبيدات

ي- عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين.

المنتصب	لجنة الترشيحات والمكافآت
لجنة التدقيق	4 اجتماعات بحضور جميع الاعضاء
لجنة الترشيحات والمكافآت	اجتماعين بحضور جميع الاعضاء
لجنة الحوكمة	اجتماعين بحضور جميع الاعضاء
لجنة ادارة المخاطر	اجتماعين بحضور جميع الاعضاء

ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة .
اجتمعت لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي مرة واحدة خلال العام.

ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين .
عقد مجلس الادارة ستة اجتماعات خلال السنة وكان حضور الاعضاء كما يلي :

اسم العضو	عدد جلسات الحضور
ليث بن غيث بن رشاد فرعون - الرئيس	لم يحضر
وليد محمد جميل الجمل - نائب الرئيس	6 من اصل 6 جلسات
نضال حسن عبد الله أبو علي - عضو	6 من اصل 6 جلسات
ثابت فخري سليمان خصاونه - عضو	6 من اصل 6 جلسات
أسامة علي عبد الله محمد - عضو	6 من اصل 6 جلسات
نضال يحيى محمد السقرات - عضو	6 من اصل 6 جلسات
منجد صالح محمد عبيدات - عضو	لم يحضر عضو اعتبارا من 7-11-2017

يقر نائب رئيس مجلس الإدارة بصحة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في تقرير الحوكمة .

نائب رئيس مجلس الإدارة

وليد الجمل



توصيات مجلس الإدارة :

١. تلاوة محضر إجتماع الهيئة العامة السابق.
٢. تلاوة كلمة رئيس مجلس الإدارة.
٣. مناقشة تقرير مجلس الإدارة الثامن عشر والخطة المستقبلية والمصادقة عليهما.
٤. سماع تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.
٥. مناقشة القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠١٧ والمصادقة عليها، وبراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية ٢٠١٧.
٦. انتخاب اعضاء مجلس الادارة .
٧. إنتخاب مدققي حسابات الشركة عن السنة المالية ٢٠١٨ وتحديد أتعابهم.
٨. أي أمور أخرى تقترحها الهيئة العامة حسب أحكام القانون.



الأردن
ديكابولس للأموال

شركة الأردن ديكابولس للأموال
المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون أول ٢٠١٧

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
وشركاتها التابعة (المجموعة)
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
وشركاتها التابعة (المجموعة)
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

الصفحة	المحتويات
٥-١	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
٦	بيان المركز المالي الموحد
٧	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد
٨	بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
٩	بيان التدفقات النقدية الموحد
٣٥-١٠	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

شركة القواسمي وشركاه
عمان - الأردن
الشميساني، شارع عبد الحميد شرف عمارة رقم ٢٨
هاتف ٥٦٥ ٠٧٠٠ (٦) ٩٦٢ + فاكس ٨٥٩٨ ٥٦٨ (٦) ٩٦٢ +

تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة الأردن ديكابولس للأملاك
وشركاتها التابعة (المجموعة)
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي المتحفظ

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الأردن ديكابولس للأملاك - شركة مساهمة عامة محدودة - وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وكل من بيانات الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحد والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا وباستثناء الآثار الممكنة لما ورد في فقرات أساس الرأي المتحفظ أدناه، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

١- إن بنود موجودات لعمليات غير مستمرة والالتزامات المرتبطة بها بحسب الإيضاح رقم (٢٦) تعود لشركة منية للمنتجات المتخصصة (مشروع منطقة ديبين) الذي هو حالياً قيد التصفية الاختيارية. لم نحصل على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول هذا المشروع كون كامل مستندات المشروع لدى مصفي الشركة، وبالتالي فإننا لم نتمكن تحديد ما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أية تعديلات على البيانات المالية الموحدة المرفقة بهذا الخصوص.

٢- لم يتم تزويدنا بتأييد أرصدة حسابات بنك صفوة الإسلامي الذي يخص شركة الأردن دبي لتطوير الأراضي (شركة تابعة) وتأييد أرصدة حسابات كابيتال بنك الذي يخص شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار (شركة تابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، كما أننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة من خلال إجراءات تدقيق بديلة حول أرصدة البنوك المذكورة أعلاه والحسابات الأخرى ذات العلاقة، وعليه لم نتمكن من تحديد إذا ما كان هناك ضرورة لإجراء أي تعديلات على البيانات المالية الموحدة المرفقة.

٣- قامت إدارة المجموعة بطلب كتب تأييد من محامي المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، هذا ولم نستلم رد من أحد محامي المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وحتى تاريخ تقريرنا هذا، كما أننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة من خلال إجراءات مراجعة بديلة حول أية التزامات قد تنشأ على المجموعة وعليه لم نتمكن من تحديد فيما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أي تعديلات على البيانات المالية الموحدة المرفقة.

٤- كما هو مبين في إيضاح رقم (١٠) يمثل بند استثمار في شركة حليفة حصة المجموعة بشركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري بنسبة ٣,٣% حيث بلغ رصيد هذا الاستثمار ٤,٤٨١,٢٦٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بالإضافة إلى ذمة مدينة مستحقة إيضاح (١٤) بقيمة ٥٣٢,٠٠٠ دينار ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، لم يتم تزويدنا بالبيانات المالية المدققة للشركة الحليفة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، علماً بأن البيانات المالية الغير مدققة لهذه الشركة تشير إلى وجود تدني بقيمة ١,١ مليون دينار، وبالتالي فإننا لم نتمكن تحديد فيما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أية تعديلات على البيانات المالية الموحدة.

٥- كما هو مبين في إيضاح رقم (٧) يتضمن بند مشاريع تحت التنفيذ فوائد بنكية مرسلة على كلفة مشروع العبدلي بمبلغ ٣٦٨,٤٨٨ دينار تمت رسملتها خلال السنة بدلاً من قيدها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد. علماً بأن رصيد الفوائد التي تمت رسملتها على حساب المشروع منذ التوقف عن العمل في المشروع بلغت ١,٠٨٧,٢٩٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧. هذا وتنص المعايير الدولية للتقارير المالية على أنه إذا تم إيقاف العمل في المشاريع تحت التنفيذ فلا يجوز رسلة الفوائد التي تتعلق بتمويل المشاريع تحت التنفيذ كجزء من كلفة المشروع. أن هذا الأمر أدى الى تخفيض خسائر الفترة بمبلغ ٣٦٨,٤٨٨ دينار وتخفيض الخسائر المتراكمة بمبلغ ١,٠٨٧,٢٩٧ دينار وزيادة قيمة المشاريع تحت التنفيذ بنفس القيمة. علماً بأن هذا المشروع مرهون لصالح بنك محلي مقابل قرض متناقص لغايات تمويل استكمال هذا المشروع حيث إستحقت بعض أقساط هذا القرض خلال العام ٢٠١٧ ولم تقم المجموعة بدفع هذه الأقساط المستحقة أو عمل اية جدولة لها، لذا لم نتمكن من التأكد من قدرة الشركة على الاحتفاظ بالمشروع. وبالتالي لم نتمكن من تحديد أثر ذلك على البيانات المالية الموحدة. إن إمكانية استرداد قيمة المشروع تحت التنفيذ تعتمد على استكمال تنفيذ هذا المشروع ونجاح عملياته وتحقيق أرباح وتوفير سيولة نقدية وسداد القرض المذكور أعلاه.

٦- كما هو مبين في إيضاح رقم (٨) يتضمن بند الاستثمارات العقارية استثمارات في أراضي وعقارات تخص الشركة وشركات تابعة لم تقم الإدارة بتزويدنا بدراسة حديثة وشاملة لبعض هذه الأراضي والعقارات للتأكد فيما إذا كان هنالك تدني في قيمتها، بالإضافة إلى عدم تزويدنا بشهادات تسجيل حديثة لبعض هذه الأراضي والعقارات، علماً بأن هنالك مؤشرات تدني في بعض هذه الأراضي والعقارات، لم نتمكن من التأكد من ضرورة تسجيل أية مخصصات تدني على قيمة هذه الأراضي والعقارات وتعديلات القيمة العادلة والشهرة الناتجة عن تملك الشركات التابعة. وبالتالي فإننا لم نتمكن تحديد فيما إذا كان هنالك ضرورة لإجراء أية تعديلات على البيانات المالية الموحدة.

٧- كما هو مبين في إيضاح رقم (١١) يمثل بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمار في أسهم شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري والتي بلغت قيمته ٣,٥٠٣,٧١١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ تبين لنا وجود تغير سلبي في القيمة العادلة لهذا الاستثمار بقيمة ٢,٣٩٥,٩١١ دينار وفقاً للبيانات المالية المدققة التي تم تزويدنا بها لشركة سرايا العقبة للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، لم تقم المجموعة بتسجيل هذا التغير من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الامر الذي لا يتفق مع المعايير الدولية للتقارير المالية، كما ولم يتم تزويدنا بالبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وبالتالي لم نستطع تحديد فيما إذا كان هناك مزيد من التدني في هذا الاستثمار عن هذا التدني بناء على البيانات المالية لشركة سرايا العقبة للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المدقق في تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساسا لابداء رأينا المتحفظ حول التدقيق.

أمور أخرى

- كما ورد في الإيضاح رقم (١٦) حول البيانات المالية الموحدة، قامت شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار وشركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركات تابعة) بشراء أسهم في شركة الأردن ديكابولس للأملاك (الشركة الأم) والبالغ عددها ٢١٤,٨٧١ سهم وقيمتها ٢٧٣,٤٥٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، مما لا يتماشى مع المادة رقم ٢٠٤/ج من قانون الشركات الأردني وتعليمات هيئة الأوراق المالية.
- إن البيانات المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر والذي أصدر حولها تقريراً متحفظ بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠١٧ حول الفوائد المرسلة على الموجودات لعمليات غير مستمرة والفوائد المرسلة على المشاريع قيد التنفيذ والتوقف عن العمل في المشاريع تحت التنفيذ وعدم قيام الإدارة بعمل دراسة تدني لهذه المشاريع وعدم قيام الإدارة بعمل دراسة تدني للإستثمارات في الشركة الحليفة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر.

أمور التدقيق الهامة

- ان أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني، هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. ان هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حول هذه البيانات المالية الموحدة، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور. أن وصف أمور التدقيق الهامة موضح أدناه:
- ١ تقييم الموجودات لعمليات غير مستمرة والالتزامات المرتبطة بها كما هو مشار إليه في فقرة أسس الرأي المتحفظ أعلاه رقم (١).
- ٢ تقييم، تصنيف وتحديد القيمة القابلة للتحقق للإستثمار في شركة حليفة والمطلوب من طرف ذو علاقة كما هو مشار إليه في فقرة أسس الرأي المتحفظ أعلاه رقم (٤).
- ٣ تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كما هو مشار إليه في فقرة أسس الرأي المتحفظ أعلاه رقم (٧).
- ٤ تحديد القيمة القابلة للتحقق للأراضي تحت التطوير والمشاريع تحت التنفيذ، الإستثمارات العقارية والشهرة، باستثناء ما هو وارد في فقرات اساس الرأي المتحفظ أعلاه (٥) و (٦).

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
تمتلك المجموعة أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ والإستثمارات العقارية وموجودات غير ملموسة بقيمة إجمالية بلغت ٥٦,٩٨٨,٦٠٢ دينار والذي يمثل ٥٧ % من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مقارنة مع ٥٦,٧٣٠,٩٤٦ دينار والذي يمثل ٥٦ % من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وبموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على المجموعة تحديد القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات وقيمة الإلتزامات الرأسمالية المتوقعة وقياس التدني في قيمتها (إن وجد) بالإضافة إلى تحديد القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة، إن هذه الأمور تتطلب من الإدارة الكثير من الإجتهدات والتقديرية لتحديد القيمة القابلة للتحقق/ التدني، حيث يتم تطبيق الإجتهدات والتقديرية على مدخلات عملية قياس القيمة القابلة للتحقق / التدني بما فيها التخمينات العقارية من المخمينين العقاريين وخصم التدفقات النقدية المستقبلية. وبناءً عليه، فإن عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق / التدني لهذه الموجودات من قبل الإدارة كانت أمراً هاماً لتدقيقنا.	تتضمن إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة القابلة للتحقق للأراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ والإستثمارات العقارية والموجودات غير ملموسة ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي تدني في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة المجموعة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للأراضي تحت التطوير، المشاريع تحت التنفيذ والإستثمارات العقارية والموجودات غير ملموسة، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.
إن السياسات المحاسبية وأهم التقديرات المحاسبية المتعلقة بالأراضي تحت التطوير والمشاريع تحت التنفيذ والإستثمارات العقارية والموجودات غير ملموسة موضحة في الإيضاحات أرقام ٢ و ٣ و ٧ و ٨ و ٩ حول البيانات المالية الموحدة.	كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق / التدني للأراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ، الإستثمارات العقارية والموجودات غير ملموسة ومراجعة معقولة أهم المدخلات في عملية التقييم من خلال مراجعة خصم التدفقات النقدية المستقبلية والتخمينات العقارية المقدمة من مخمينين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، لقد قيمنا أيضاً كفاية افصاحات المجموعة حول التقديرات المهمة.

وصف أمر التدقيق الهام	كيف تم معالجة أمر التدقيق الهام في تدقيقنا
تم إعتبار الإعراف بالإيرادات كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند تسجيل الإيرادات والإعراف بها. تركز المجموعة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها.	تتضمن إجراءات التدقيق تقييم السياسات المحاسبية والإجراءات الداخلية التي تتبعها المجموعة للإعراف بالإيرادات وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما قمنا بدراسة الإجراءات التي قامت بها المجموعة لغايات إكمال عناصر تحقق الإيرادات والتنازل الكامل عن حصص المجموعة للإطراف الخارجية وفقاً لعقود البيع بين جميع الأطراف إكمال الإجراءات التعاقدية للإيجارات فيما بين الأطراف وتأدية الخدمات، كذلك قمنا بتقييم كفاية ومناسبة السياسات والإجراءات المعدة والمتبعة من قبل إدارة المجموعة.
إن الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات مبيّنة في الإيضاح ٢ و٣ و٢١ حول البيانات المالية الموحدة.	

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. لا تتضمن المعلومات الأخرى البيانات المالية الموحدة والتقارير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وبالتالي، فإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

تتخصص مسؤوليتنا من خلال تدقيقنا للبيانات المالية في قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا. في حال تبين لنا وجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فإن ذلك يتطلب الإبلاغ عن تلك المعلومة. لم يتم تزويدنا بالتقرير السنوي للمجموعة أو أية معلومات أخرى بما يتعلق بهذه الفقره حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

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

إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة في المجموعة مسؤولين عن الإشراف على إجراءات إعداد التقارير المالية الموحدة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواءً كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن إجراءات التدقيق التي تم القيام بها وفقاً لمعايير الدولية للتدقيق ستتمكننا بشكل دائم من اكتشاف جميع الأخطاء الجوهريّة، إن وجدت.

هنالك أخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة على أساس البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريفات أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وفيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإن ذلك يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على ادلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات او أنشطة الاعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة، نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء تدقيق المجموعة. اننا مسؤولين بصفة منفردة عن رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة.
- التواصل مع المكلفين بالحوكمة في المجموعة فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- تزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.
- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية الأخرى

تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة على هذه البيانات المالية الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار ما ورد في فقرات أساس الرأي المتحفظ و فقرات الأمور الأخرى أعلاه.

القواسمي وشركاه

KPMG

حاتم القواسمي
إجازة رقم (٦٥٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ آذار ٢٠١٨



شركة الأردن ديكابولس للأموال
وشركاتها التابعة (المجموعة)
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٣٣,٤٤٣	٨٩,٧١٧	٦	ممتلكات ومعدات
٣٢,٠١٠,٩٥٣	٣٢,٢٣٢,٠٧٣	٧	أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ
٢٢,٤٠١,٥٠٨	٢٢,٤٣٨,٠٤٤	٨	استثمارات عقارية
٢,٣١٨,٤٨٥	٢,٣١٨,٤٨٥	٩	موجودات غير ملموسة
٤,٥١٨,٠٥٠	٤,٤٨١,٢٦٢	١٠	استثمار في شركة حليفة
٣,٥٠٣,٧١١	٣,٥٠٣,٧١١	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٦٤,٨٨٦,١٥٠	٦٥,٠٦٣,٢٩٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٣٨١,٣٩١	٢٦٤,٠٣٢	١٢	نعم مدينة
٢٦٢,٢٥٦	٢٠٠,١٠٠	١٣	أرصدة مدينة أخرى
٦٠٢,٠٠٠	٥٣٢,٠٠٠	١٤	المطلوب من طرف ذو علاقة
١,٤٨٨,٢٧٨	١,٠٧٥,٦١٦	١٥	النقد وما في حكمه
٣٣,٣٢٧,٣٠٩	٣٣,٣٢٧,٣٠٩	٢٦	موجودات عمليات غير مستمرة
٣٦,٠٦١,٢٣٤	٣٥,٣٩٩,٠٥٧		مجموع الموجودات المتداولة
١٠٠,٩٤٧,٣٨٤	١٠٠,٤٦٢,٣٤٩		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية
			حق ملكية حملة الأسهم
٤٦,٩٦٧,٧٥٥	٤٦,٩٦٧,٧٥٥	١	رأس المال المدفوع
١,٠٥٠,١٧٠	١,٠٥٠,٨٣٤		احتياطي إجباري
(٢٧٣,٤٥٨)	(٢٧٣,٤٥٨)	١٦	أسهم خزينة
(١,٠٧٠,٣٤٦)	(١,٧٨٠,٠٢٤)		خسائر متراكمة
٤٦,٦٧٤,١٢١	٤٥,٩٦٥,١٠٧		صافي حقوق ملكية حملة الاسهم
١٩,٥٨٤,٣٢٢	١٩,٤٧٢,٧٠٤		حقوق غير المسيطرين
٦٦,٢٥٨,٤٤٣	٦٥,٤٣٧,٨١١		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,٨٣٥,٧٩٨	-	١٩	قروض طويلة الأجل
١,٨٣٥,٧٩٨	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٦٨١,١٨٤	٦٧٥,٧٦٩	١٧	نعم دائنة
٧٤٤,٠٨٧	١,٠٩٦,٣٨٣	١٨	أرصدة دائنة أخرى
١,٨٣٥,٧٩٨	٣,٦٧١,٣١٩	١٩	أقساط قروض مستحقة
١٣٤,٩٤٦	١٢٣,٩٣٩		إيرادات مقبوضة مقدما
٢٩,٤٥٧,١٢٨	٢٩,٤٥٧,١٢٨	٢٦	التزامات مرتبطة بموجودات عمليات غير مستمرة
٣٢,٨٥٣,١٤٣	٣٥,٠٢٤,٥٣٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٣٤,٦٨٨,٩٤١	٣٥,٠٢٤,٥٣٨		مجموع المطلوبات
١٠٠,٩٤٧,٣٨٤	١٠٠,٤٦٢,٣٤٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم (١٠) إلى رقم (٣٥) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٦) إلى (٣٥) من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠١٨ وتم اعتمادها من قبل:

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الأردن ديكابوليس للأملاك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧		
			العمليات المستمرة
		٢١	إيرادات تأجير العقارات
٤٥٧,٥٥٦	٣٦٢,٠٦٩		إيرادات إدارة العقارات والمشاريع
٨٣,٣٣٤	٨١,٥٦٣		إيرادات بيع عقارات
١,٦٠٠,٠٠٠	-		
٢,١٤٠,٨٩٠	٤٤٣,٦٣٢		
(٤٤٧,٢٣٤)	(٢٩٩,٨٨٥)	٢٢	مصاريف تشغيل العقارات
(٨٩,٢٢٤)	(٨٥,٢١٨)		كلفة إدارة العقارات والمشاريع
(٩٦٤,٧٢٠)	-		كلفة بيع عقارات
(١,٥٠١,١٧٨)	(٣٨٥,١٠٣)		
٦٣٩,٧١٢	٥٨,٥٢٩		إجمالي الربح
(٥٠٩,٥٦٣)	(٤٩٠,٨٦٨)	٢٣	مصاريف ادارية
(٢٨٤,٢٤٠)	(٢٧٦,٠٠٠)	٨,٦	إستهلاكات وإطفاءات
(١٣٠,٧٥٣)	(١٤٢,٩٨١)	١٢	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(٣٥,٨٣٠)	(٣٦,٧٨٨)	١٠	حصة المجموعة من خسائر الشركة الحليفة
٢٦,٠١٠	١١٥,٢٥٨		إيرادات أخرى
(٢٩٤,٦٦٤)	(٧٧٢,٨٥٠)		النتائج من الأنشطة التشغيلية
٣٧,٨٥٨	٣٢,٨٥٧		إيرادات فوائد بنكية
(٢٩,٤١٠)	-		تكاليف تمويل
٨,٤٤٨	٣٢,٨٥٧		صافي إيرادات الفوائد
(٢٨٦,٢١٦)	(٧٣٩,٩٩٣)		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
(٣,٦٤٤)	(١,٤٠٠)	٢٠	مصروف ضريبة الدخل للسنة
(٢٨٩,٨٦٠)	(٧٤١,٣٩٣)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
-	-		يضاف: بنود الدخل الشامل الأخرى
(٢٨٩,٨٦٠)	(٧٤١,٣٩٣)		مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة من العمليات المستمرة
(١١,٦٥٢)	-	٢٦	العمليات غير المستمرة
(٣٠١,٥١٢)	(٧٤١,٣٩٣)		الخسارة للسنة من العمليات الغير مستمرة
			مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
			العائد الى:
(٤٣١,٤١١)	(٧٠٩,٠١٤)		مساهمي الشركة
١٢٩,٨٩٩	(٣٢,٣٧٩)		حقوق غير المسبطين
(٣٠١,٥١٢)	(٧٤١,٣٩٣)		
(٠/٠٠٩)	(٠/٠١٥)	٢٤	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم (١٠) إلى رقم (٣٥) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة. تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٦) إلى (٣٥) من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠١٨ وتم اعتمادها من قبل:

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الأردن ديكابوليس للأعمال
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

صافي حقوق الماكية	حقوق غير المسيطرين	المجموع	خسائر متراكمة *	أسهم خزينة	احتياطي إجباري	رأس المال المدفوع	بالتبديل الأرنسي
٦٦,٢٥٨,٤٤٣	١٩,٥٨٤,٣٢٢	٤٦,٦٧٤,١٢١	(١,٠٧٠,٣٤٦)	(٢٧٣,٤٥٨)	١,٠٥٠,١٧٠	٤٦,٩٦٧,٧٥٥	للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٧٤١,٣٩٣)	(٣٢,٣٧٩)	(٧٠٩,٠١٤)	(٧٠٩,٠١٤)	-	-	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
-	-	-	(٦٦٤)	-	٦٦٤	-	مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
(٧٩,٢٣٩)	(٧٩,٢٣٩)	-	-	-	-	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
-	(٧٩,٢٣٩)	-	-	-	-	-	توزيعات ارباح (ايضاح رقم ٢٧)
٦٥,٤٣٧,٨١١	١٩,٤٧٢,٧٠٤	٤٥,٩٦٥,١٠٧	(١,٧٨٠,٠٢٤)	(٢٧٣,٤٥٨)	١,٠٥٠,٨٣٤	٤٦,٩٦٧,٧٥٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٦٦,٥٥٩,٩٥٥	١٩,٤٥٤,٤٢٣	٤٧,١٠٥,٥٣٢	(٦٢٣,٨٢٧)	(٢٧٣,٤٥٨)	١,٠٣٥,٠٦٢	٤٦,٩٦٧,٧٥٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
(٣٠١,٥١٢)	١٢٩,٨٩٩	(٤٣١,٤١١)	(٤٣١,٤١١)	-	-	-	مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
-	-	-	(١٥,١٠٨)	-	١٥,١٠٨	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
٦٦,٢٥٨,٤٤٣	١٩,٥٨٤,٣٢٢	٤٦,٦٧٤,١٢١	(١,٠٧٠,٣٤٦)	(٢٧٣,٤٥٨)	١,٠٥٠,١٧٠	٤٦,٩٦٧,٧٥٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر توزيع جزء من الأرباح المحورة المتضمن جزء منه القيمة السالبة لرصيد فروقات القيمة العادلة للموجودات المالية على المساهمين.

تعتبر الإيصاحات المرفقة في الصفحات من رقم (١٠) إلى رقم (٣٥) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٦) إلى (٣٥) من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠١٨. وتم اعتمادها من قبل:

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الأردن ديكابولس للأعمال
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		إيضاح	بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:			
(٢٨٦,٢١٦)	(٧٣٩,٩٩٣)		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل من العمليات المستمرة
(١١,٦٥٢)	-		خسارة السنة قبل ضريبة الدخل من العمليات غير المستمرة
تعديلات:			
٢٨٤,٢٤٠	٢٧٦,٠٠٠	٨٠٦	إستهلاكات وإطفاءات
(٦٣٥,٢٨٠)	-	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
١٣٠,٧٥٣	١٤٢,٩٨١	١٢	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
٣٥,٨٣٠	٣٦,٧٨٨	١٠	حصة المجموعة من خسائر الشركة الحليفة
٢٩,٤١٠	-	-	تكاليف تمويل
(٣٧,٨٥٨)	(٣٢,٨٥٧)	-	إيرادات فوائد بنكية
٤٩٠,٧٧٣	(٣١٧,٠٨١)	-	
التغير في:			
١٣,٠٦٨	٣٦,٥٣٤	-	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
-	٧٠,٠٠٠	-	المطلوب من طرف ذو علاقة
٢٠,٨٩٩	٨٦,٥٨٣	-	ذمم ومستحقات وارصدة دائنة أخرى
(٢٧,٩٢٦)	(١١,٠٠٧)	-	إيرادات مقبوضة مقدما
(٤٨٤,٧٣٢)	(١٣٤,٩٧١)	-	
التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية			
(١١,٥٩٦)	(٤,١٠٣)	-	ضريبة الدخل المدفوعة
(٤٩٦,٣٢٨)	(١٣٩,٠٧٤)	-	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية			
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
٢,٩٦٨	-	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٤٣٠)	(٧٦٠)	-	شراء ممتلكات ومعدات
(٦٧,٥٣٦)	(٢٢١,١٢٠)	-	دفعات مقدمة لمقاولين ومشاريع تحت التنفيذ
١,٦٠٠,٠٠٠	-	-	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
٣٧,٨٥٨	٣٢,٨٥٧	-	فوائد بنكية مقبوضة
١,٥٧٢,٨٦٠	(١٨٩,٠٢٣)	-	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية			
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
(١,٩١٧,٨٩٩)	(٢٧٧)	-	قروض بنكية
-	(٧٩,٢٣٩)	-	توزيعات أرباح نقدية
(٣٦٤,٨٥٣)	-	-	فوائد بنكية مدفوعة
(٢,٤٥٧,٠٠٠)	(٥,٤١٥)	-	ذمم دائنة
(٤,٧٣٩,٧٥٢)	(٨٤,٩٣١)	-	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية			
(٣,٦٦٣,٢٢٠)	(٤١٣,٠٢٨)	-	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٥,١٥١,٨٦٤	١,٤٨٨,٦٤٤	-	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٤٨٨,٦٤٤	١,٠٧٥,٦١٦	١٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم (١٠) إلى رقم (٣٥) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.
تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة من صفحة رقم (٦) إلى (٣٥) من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠١٨.
وتم اعتمادها من قبل:

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

عام

(1)

تمت الموافقة بتاريخ ١٦ أيار ٢٠٠٠ على اندماج كل من الشركة العقارية الاستثمارية "عقاركو" (م.ع.م) والشركة المركزية للتجارة العامة والتخزين (م.ع.م) وسجلت الشركة الناتجة عن الاندماج لدى مراقب الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (١٦٩) باسم الشركة العقارية التجارية الاستثمارية "عقاركو" وتقرر اعتبار عملية الدمج من تاريخ أول كانون الثاني ٢٠٠٠ لغايات اعداد البيانات المالية الموحدة.

وافقت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٣ نيسان ٢٠٠٨ على تغيير اسم الشركة ليصبح شركة الأردن دبي للأملاك بدلاً من الشركة العقارية التجارية الاستثمارية "عقاركو"، كما تم خلال العام ٢٠١٢ تغيير اسم الشركة من شركة الأردن دبي للأملاك المساهمة العامة المحدودة ليصبح شركة الأردن ديكابولس للأملاك المساهمة العامة المحدودة.

من غايات الشركة الأساسية ما يلي:

- شراء الأراضي.
 - القيام بالمشاريع العقارية واستثمارها.
 - التجارة العامة وتأجير مساحات للتبريد والتخزين.
 - ادارة المشاريع العقارية.
- وقد تم تعديل غايات الشركة خلال عام ٢٠٠٨ لتشمل تأسيس شركات بمختلف أنواعها وتملك الحصص والاسهم في الشركات القائمة.

من غايات الشركات التابعة إقامة وإدارة وتأجير المشروعات العقارية والاستثمار في المشاريع السياحية.

يقع المقر الرئيسي للشركة في العبدلي، عمان - المملكة الاردنية الهاشمية.

تمت المصادقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٧ من قبل مجلس الإدارة في إجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠١٨ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمجموعة.

أسس إعداد البيانات المالية الموحدة

(٢)

أ- بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

ب- أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية بإستثناء: الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فتظهر بالقيمة العادلة، والموجودات المالية والمطلوبات المالية بالكلفة المطفأة.

ج- العملة الوظيفية وعملة العرض

تظهر البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

د- أسس توحيد البيانات المالية

تمثل البيانات المالية الموحدة المالية لشركة الأردن ديكابولس (الشركة الأم) والشركات التابعة لها "المجموعة" والتي تخضع لسيطرتها، الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة، تسيطر المجموعة على شركة عندما تكون لديها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال السيطرة على الشركة. يتم تضمين البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي بدء منه السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة عليها. يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركات التابعة لنفس السنة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة الأم.

شركة الأردن ديكابولس للأملك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تمتلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ الشركات التابعة التالية:

اسم الشركة	النشاط الرئيسي	نسبة التملك		نسبة التملك الفعلية	
		٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٧
شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار وشركاتها التابعة	استثمار سياحي	%٦٢,٨٩	%٦٢,٨٩	%٦٢,٨٩	%٦٢,٨٩
- شركة أحياء عمان للإستثمارات الفندقية	استثمار سياحي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات السياحية	استثمار سياحي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات العقارية	استثمار عقاري	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات المتخصصة	استثمار سياحي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة الأردن دبي للأملك لتطوير الأراضي	عقاري	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار	عقاري	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة عين الاردن للمنتجات السياحية وشركاتها التابعة	استثمار سياحي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
- شركة أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية	استثمار سياحي	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
- شركة منية للمنتجات المتخصصة*	استثمار سياحي	%٧٤	%٧٤	%٧٤	%٧٤
- شركة الاردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة	استثمار سياحي	%٧٣	%٧٣	%٧٣	%٧٣
- شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة	استثمار سياحي	%٧٠	%٧٠	%٥١,١	%٥١,١

* كما هو مبين في إيضاح ٢٦، قرر مجلس الإدارة لشركة منية للمنتجات المتخصصة باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٦ تصفية الشركة، بالتالي تم تصنيف موجودات ومطلوبات الشركة لعمليات غير مستمرة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥.

يبين الجدول التالي المركز المالي والأداء المالي للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول:

٣١ كانون الأول ٢٠١٧

مجموع الموجودات	مجموع المطوبات	مجموع الإيرادات التشغيلية	(الخسارة) الربح للسنة	بالدينار الأردني	
				٢٠١٦	٢٠١٧
١١,٠٣٣,٣٣٧	١٨٧,٦١٣	١٧٢,٩٦٩	(٨٢,٨١٧)	شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار وشركاتها التابعة	
٨٠٦,٢٩٠	٧٧٢,٢٣١	٢,٨٠٠	(١,٠٢٤)	- شركة أحياء عمان للإستثمارات الفندقية	
٣٩,٢٦٥	١,٠٣١	-	(٢,٤٥٦)	- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات السياحية	
٣٩,٥٧٢	١,٠٣١	-	(٢,٥٤٩)	- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات العقارية	
٣٩,٥٧٢	١,٠٣١	-	(٢,٥٤٩)	- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات المتخصصة	
١٤,٠٩٦,٣٤٩	١٤,١٨٤,٥٠٧	-	(٦٢,٢٦١)	شركة الأردن دبي للأملك لتطوير الأراضي	
٢,٣٦٤,٥٦٠	٢,١٤٤,٨٦٧	١٥٥,٤٤٣	(٤٠,٦٦٦)	شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار	
٩,٥٩٤,٣٣٠	٩,٣٣٦,٥٧٣	-	٢٠٧,٥٤١	شركة عين الاردن للمنتجات السياحية وشركاتها التابعة	
٤٤,٣٢١	٢,٦٣١	-	(٢,٤٥١)	- شركة أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية	
١١,٩٩٨,٨٠٣	١١,٩٠٢,٣٨١	-	٥,٣١١	- شركة الاردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة	
١٨,٩٥٢,٣٨٨	٣١,٤٨١	-	٢٨٩	- شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠١٦

الربح (الخسارة) للسنة	مجموع الإيرادات التشغيلية	مجموع المطلوبات	مجموع الموجودات	بالدينار الأردني
١٣٢,٨٦٠	١,٨٥١,١٥٥	١٩٧,٩٦٦	١١,١٠٦,٠٦٩	شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار وشركاتها التابعة
(٨٥)	٢,٤٠٠	٧٧١,٩٣١	٨٠٧,٠١٤	- شركة أحياء عمان للإستثمارات الفندقية
(٨)	-	١,٠٤٣	٤١,٨٢٣	- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات السياحية
(١٢)	-	١,٠٤٣	٤٢,١٣٣	- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات العقارية
-	-	١,٠٤٣	٤٢,١٣٤	- شركة أحياء العاصمة للإستثمارات المتخصصة
(٧٧,٠٣٠)	-	١٣,٨٢٤,٠٧٣	١٣,٧١٨,٩٩٠	-شركة الأردن دبي للأملك لتطوير الأراضي
(١٥٢,٠٦٢)	١٦٠,٤٣٦	٢,٢٢٧,٧٨٣	٢,٥٠٥,٠٦٤	-شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار
(٩,٥٥٠)	-	٩,٣٦١,٧٦٠	٩,٤١١,٩٧٨	-شركة عين الاردن للمنتجات السياحية وشركاتها التابعة
(٣,٠٣٩)	-	٢,١٨١	٤٦,٣٢٢	- شركة أمان الأردن ديكابولس للاستثمارات السياحية
١٤,٥٧٧	-	٦,١٧٥	١٢,٢٩١,٤٨٨	- شركة الاردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة
(٤,١٣٢)	-	٣٤,١٠٣	١٨,٩٥٤,٧٢٠	- شركة تطوير جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة

يتم توحيد نتائج عمليات الشركة التابعة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد اعتباراً من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

يسيطر المستثمر على الجهة المستثمر بها عندما يتعرض المستثمر للعوائد المتغيرة الناتجة من شراكته مع الجهة المستثمر بها أو يكون له حقوق فيها ولديه القدرة الحالية على التأثير في تلك العوائد من خلال سيطرته على الجهة المستثمر بها.

يتضح مفهوم السيطرة عند تحقق ثلاث عناصر وهي:

١. سلطة المستثمر على الجهة المستثمر بها،
٢. تعرض المستثمر للعوائد المتغيرة الناتجة من شراكته مع الجهة المستثمر بها أو حقوقه فيها، و
٣. قدرة المستثمر على استخدام تلك السلطة على الجهة المستثمر بها للتأثير في مبلغ عوائد المستثمر.

ينبغي على الشركة الأم بأن تقوم بإعادة تقدير مدى سيطرتها على الشركة التابعة في حال تواجد ظروف تشير الى حدوث تغيير في البنود المذكورة أعلاه.

يتم تسجيل قيمة التملك بالقيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها. ويتم بشكل سنوي اختبار أي تدني في قيمة الشهرة.

يتم الاعتراف بأي ربح من شراء صفقة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وفي حين تكبد تكاليف إضافية يتم تسجيلها إلا إذا كانت متصلة بالديون أو بالأوراق المالية.

ان قيمة المنافع الناتجة عن عملية الاندماج لا تشمل المبالغ الناتجة عن تسوية العلاقات ما قبل عملية الاندماج. ويتم قيد هذه المبالغ في بيان الارباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد.

يتم قياس الالتزامات المحتملة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ إذا تم تصنيفها كحقوق ملكية، ويتم معالجة أية معاملات ضمن حقوق الملكية. على خلاف ذلك فإن أية تغييرات على القيمة العادلة للالتزامات المحتملة يتم قيدها ضمن بيان الارباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم قياس أي تغيير في حصة ملكية شركة تابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة لحقوق المساهمين وهذا يعني عدم الاعتراف بأي ربح أو خسارة حصلت من هذه التغييرات ضمن بيان الأرباح والخسائر وان عدم حدوث تغيير في القيمة الدفترية لموجودات الشركة التابعة (بما في ذلك الشهرة) أو المطلوبات ينبغي الاعتراف بها كنتيجة لمثل هذه المعاملات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

وعند فقدان السيطرة، تنتهي علاقة الشركة الأم مع الشركة التابعة ولا تسيطر الشركة الأم على الأصول والالتزامات للشركة التابعة ولذلك فإن الشركة الأم:

١. تلغي اعترافها بالأصول والالتزامات وحقوق الملكية المرتبطة بالشركة التابعة من بيان المركز المالي الموحد.
٢. الاعتراف بأية عوائد استثمارية من الشركة التابعة بالقيمة العادلة في حال فقدان السيطرة وللفترة اللاحقة وفقاً للمعايير الدولية لاعداد القوائم المالية.
٣. تعترف بأي ربح أو خسارة متعلقة بحصة غير المسيطرين.

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة للشركات التابعة لنفس السنة المالية للشركة الأم باستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة من الشركة الأم، يتم إجراء بعض التعديلات للبيانات المالية للشركات التابعة عند اعداد البيانات المالية الموحدة في حال وجود شركة تابعة أو أكثر تقوم باستخدام سياسات محاسبية غير التي يتم استخدامها في البيانات المالية الموحدة لنفس المعاملات في نفس الظروف لضمان توافقها مع المعايير الدولية لاعداد القوائم المالية.

يتم قياس حقوق غير المسيطرين بتاريخ الشراء بنسبة حصتهم في صافي الموجودات.

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والأرباح المتحققة والمصاريف الناتجة عن المعاملات التي تمت داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

٥- استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة باجتهادات وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن 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 التقديرات غير المؤكدة والاجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية الموحدة.

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.

- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد المجموعة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة القانونيين والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها المجموعة في المستقبل جراء تلك القضايا.

- تقوم الإدارة بأخذ مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها اعتماداً على تقديراتها حول إمكانية استرداد تلك الذمم وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

- تقوم الإدارة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات المالية الأخرى لتحديد فيما إذا كان هناك أي تدني في قيمتها.

- تقوم الإدارة بتقدير مصروف ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والتعليمات 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 احدى الشروط التالية:

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

وقد تقترن 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 للمجموعة قياس القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات مالية وغير مالية على حد سواء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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

إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيمة العادلة، كمثل وسائل أو خدمات تسعير، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم استنتاجات مفادها أن مثل هذه التقييمات تلبى 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 المجموعة معطيات جديدة بملاحظة السوق على قدر الإمكان. تقوم المجموعة بتحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. كما تقوم المجموعة باستخدام المستويات التالية والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة:

- **المستوى ١:** أسعار مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لاصول أو مطلوبات متماثلة.
 - **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 الاصول 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 وتعترف المجموعة بالتحويل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية الفترة.

السياسات المحاسبية الهامة

لقد قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٩) - المرحلة الأولى المتعلقة بقياس وتبويب الموجودات المالية في اعداد البيانات المالية الموحدة في السنة المنتهية في ١ كانون الثاني ٢٠١١ بناءً على تعليمات هيئة الاوراق المالية علماً ان تطبيقه الازامي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

إن السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة في اعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في اعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي أصبحت سارية المفعول بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٧:

المتطلبات الجديدة المطبقة حالياً:

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧): مبادرة الإفصاح.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢): الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر غير المحققة.
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) الإفصاح عن الملكية في المنشآت الأخرى: التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية للدورات ٢٠١٤ - ٢٠١٦.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير المعدلة أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

أ- الأدوات المالية

موجودات مالية بالكلفة المطفأة

هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة الشركة الاحتفاظ بها لتحويل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالدفعات من أصل الدين والفوائد على رصيد الدين القائم.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيماً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي الى عدم إمكانية استرداد الاصل او جزء منه، ويتم قيد اي تدني في قيمتها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحد.

مثل مبلغ التدني في قيمة هذه الموجودات الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من/ إلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية. في حال بيع أي من هذه الموجودات قبل تاريخ استحقاقها يتم تسجيل نتيجة البيع ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد في بند مُستقل والإفصاح عن ذلك وفقاً لمُتطلبات معايير التقارير المالية الدولية.

الذمم المدينة

إن الذمم المدينة هي موجودات مالية لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في سوق نشط. إن مثل هذه الموجودات يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مضافاً لها أية تكاليف معاملات تخصها بشكل مباشر. ولاحقاً للاعتراف المبدئي يتم قياس الذمم المدينة بالكلفة المطفأة مطروحاً منها أية خسائر تدني. إن الذمم المدينة تتكون من المطلوب من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من أرصدة النقد وودائع الطلب التي لها تاريخ استحقاق لثلاثة أشهر فما دون منذ تاريخ الربط وغير معرضة لدرجة عالية من مخاطر التغير في القيمة العادلة ويتم استخدامها من قبل الشركة لمواجهة التزاماتها قصيرة الأجل.

المطلوبات المالية غير المشتقة

يتم الاعتراف المبدئي لأدوات الدين المصدرة وملحقاتها في التاريخ التي نشأت فيها. يتم الاعتراف الأولي بجميع المطلوبات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند إلغاء أو إنهاء إبراء مسؤولية الشركة لالتزاماتها التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية غير المشتقة ضمن فئة الالتزامات المالية الأخرى. يتم الاعتراف المبدئي لمثل هذه المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروح منه أي تكاليف للمعاملات التي تخصها بشكل مباشر. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس هذه المطلوبات المالية بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. المطلوبات المالية الأخرى تشمل الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

● موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- 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 وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحد.
- لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني.
- يتم تسجيل الأرباح الموزعة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد في بند مستقل.

ب- استثمار في شركة حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً -وليس سيطرة- على سياساتها المالية والتشغيلية. الشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة على انشطتها ويتم تأسيسها من خلال اتفاقيات تعاقدية وتتطلب قراراتها المالية والتشغيلية موافقة بالاجماع. يتم محاسبة الاستثمارات في الشركات الحليفة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة في البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية ويتم الاعتراف الأولي بها بالكلفة، وتشتمل تكلفة الاستثمارات على تكاليف الإقتناء. تشتمل البيانات المالية الموحدة على حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر بها بطريقة حقوق الملكية وذلك بعد اجراء التسويات اللازمة لموائمتها مع السياسات المحاسبية للمجموعة وذلك من تاريخ ابتداء التأثير الفعلي أو السيطرة المشتركة حتى تاريخ توقف التأثير الفعلي أو السيطرة المشتركة.

ت- الممتلكات والمعدات

- الإعتراف والقياس
تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة. تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمعدات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

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 الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

- التكاليف اللاحقة

تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للمجموعة 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 المجموعة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد عند تكبدها.

- الاستهلاك

يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات بإستثناء الأراضي فلا تستهلك.

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

بنود الممتلكات والمعدات	نسبة الاستهلاك
أثاث ومفروشات	١٠%
ديكورات وتحسينات	١٥%
أجهزة ومعدات	١٥%
سيارات	١٥%
الات ومعدات والمشاريع	١٠%
أجهزة وأنظمة الحاسب الآلي	٢٠%

تقوم المجموعة بمراجعة الاعمار الانتاجية والاستهلاك للممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية.

ث- 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 الموحدة المستقبلية المقدره من تلك الموجودات.

يحتسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالكلفة المطفأة بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية الموحدة المستقبلية المقدره مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال.

يتم إختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس إفرادي.

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 الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

- الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات المجموعة 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 - مطروحا منها تكاليف البيع - أو قيمة استخدامه أيهما أكبر.

يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

بالنسبة للموجودات الأخرى، يتم عكس خسارة التدني في القيمة فقط إذا كانت القيمة الدفترية للموجودات لا تتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بعد تنزيل الاستهلاك أو الاطفاء إذا لم يتم الاعتراف بخسارة التدني في القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ج- أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ

تظهر الأراضي تحت التطوير والمشاريع تحت التنفيذ بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل وتشتمل الكلف على النفقات المتكبدة على المشاريع تحت التنفيذ أو كلف التحويل والكلف الأخرى التي يتم تكبدها على هذه المشاريع، ولا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام أو للبيع. تتمثل القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المتوقع في النشاط العادي للشركة مطروحاً منه تكاليف البيع المتوقعة.

ح- موجودات غير ملموسة

يتم تسجيل الموجودات غير الملموسة التي تم الحصول عليها من خلال تملك شركات تابعة بالقيمة العادلة في تاريخ الشراء. يتم اطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى العمر الزمني المتوقع لها كما يلي:

٧ سنوات

عقود ايجار

يتم مراجعة تقدير العمر الزمني لتلك الموجودات بشكل دوري ويتم اجراء اية تعديلات على الفترات اللاحقة.

خ- إستثمارات عقارية

تمثل الإستثمارات العقارية إستثمارات في الاراضي والابنية التي يحتفظ بها للحصول على ايجارات او لحين زيادة قيمتها ولا تشتمل على الاراضي والمباني المستخدمة في أنشطة الشركة الاعتيادية او لاغراض ادارية.

تظهر الإستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الإستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وبنسب سنوية تتراوح ما بين ٢٪ إلى ١٠٪. ويتم الافصاح عن قيمتها العادلة في الايضاحات حول البيانات المالية الموحدة والتي يتم تقديرها من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

د- تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

- يتم تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف وفقاً لمبدأ الإستحقاق.
- يتم الاعتراف بإيراد الخدمات في الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة انجاز المعاملة بتاريخ البيانات المالية. يتم تقييم مرحلة الانجاز بالرجوع الى الدراسات الاستقصائية للعمل المنجز.
- يتم الاعتراف بإيرادات الأيجار من الإستثمارات العقارية كإيرادات بطريقة القسط الثابت خلال مدة العقد.

ذ- 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 الموحد.

ر- القيمة العادلة للموجودات المالية

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبنفس شروط التعامل مع الغير.

ان أسعار الإغلاق (شراء موجودات / بيع مطلوبات) بتاريخ البيانات المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للموجودات المالية التي لها أسعار سوقية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات المالية أو عدم نشاط السوق فيتم تقدير قيمتها العادلة بمقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها الى حد كبير أو باستخدام تقنية القيمة المالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بسعر فائدة أداة مالية مشابهة أو باستخدام طريقة صافي قيمة الأصول للاستثمارات في الوحدات الاستثمارية.

ز- التقاص

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

س- تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

ش- المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة إلتزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الإلتزامات 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 للنقود والمخاطر المحددة لذلك الإلتزام.

ص- ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الإعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الا إذا كان يتعلق باندماج الأعمال، كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببندود تم الإعتراف بها مباشرة ضمن بنود الدخل الشامل الموحد الآخر ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية إضافة إلى أي تسويات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة.
- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق 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 الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الإستفادة 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 بمعدل ضريبة دخل ٢٠% للشركة الأم وشركاتها التابعة وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ السائد في المملكة الأردنية الهاشمية إعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٥.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

معايير وتفسيرات جديدة غير مطبقة

(٤)

ان المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المذكورة أدناه قد تم إصدارها بشكل نهائي ولكنها غير سارية المفعول بعد، حيث لم تقم المجموعة بتطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة علماً أنها متاحة للتطبيق المبكر:

المعايير الجديدة:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ باستثناء شركات التأمين والذي سيطبق في ١ كانون الثاني ٢٠٢١ مع السماح بالتطبيق المبكر).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إيرادات العقود مع العملاء (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) عقود التأجير (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع السماح بالتطبيق المبكر).

التعديلات:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) تصنيف وقياس حساب الدفع على أساس الاسهم (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ مع السماح بالتطبيق المبكر).
 - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) البيع او المساهمة في الموجودات بين المستثمر وشركائه في المشروع المشترك (لم يحدد موعد التطبيق).
 - معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) توضيح نقل الاستثمارات العقارية (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٨).
 - التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية للدورات (٢٠١٤ - ٢٠١٦) تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) الافصاح عن الملكية في المنشآت الأخرى (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٧).
 - التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية للدورات (٢٠١٤ - ٢٠١٦) تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) تبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الاولى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (يطبق في ١ كانون الثاني ٢٠١٨).
 - تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٢: معاملات بالعملة الاجنبية والبدل المدفوع مقدماً.
 - تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢٣: عدم التيقن من معالجات ضريبة الدخل.
- هذا وتتوقع إدارة المجموعة بتطبيق هذه المعايير والتعديلات عند إعداد البيانات المالية في التواريخ المحددة أعلاه والتي لن يكون لها أثر جوهري على البيانات المالية للمجموعة.

أثر تطبيق المعيار الدولي رقم (٩):

يتطلب من المجموعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ابتداءً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨، وعليه قامت المجموعة بتقدير الأثر المتوقع من تطبيق المعيار على البيانات المالية، هذا وقد يختلف الأثر عند التطبيق الفعلي في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ وذلك لان المجموعة ستقوم بعكس نتائج أثر كامل التقديرات والاختبارات المطلوبة بموجب متطلبات المعيار عند إصدار أول بيانات مالية موحدة للفترة التي ستنتهي في ٣١ آذار ٢٠١٨.

وفيما يلي أهم جوانب التطبيق:

أ- التصنيف والقياس للموجودات المالية:

لا تتوقع إدارة المجموعة وجود أثر جوهري بنتيجة تطبيق التصنيف والقياس بحسب متطلبات المعيار ٩.

ب- التصنيف والقياس للمطلوبات المالية:

أبقى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على المتطلبات الموجودة ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بما يتعلق بالتصنيف للمطلوبات المالية. أما بما يتعلق بقياس القيمة العادلة فقد تطلب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الاعتراف بفروقات تقييم المطلوبات المالية المصنفة ضمن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة ضمن الربح والخسارة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، في حين يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- الإعراف بفروقات تقييم المطلوبات المالية المصنفة ضمن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة والنتيجة عن التغير في مخاطر الائتمان في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- يتم الاعتراف في المبلغ المتبقي من فروقات تقييم القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- لم تقم المجموعة بتصنيف أية مطلوبات مالية ضمن المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة، كما لا يوجد أي توجه من الإدارة بتصنيف أية مطلوبات مالية ضمن هذه الفئة، وعليه فإنه لا يوجد أي أثر من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على البيانات المالية.

ج- تدني الموجودات المالية

قام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) باستبدال نموذج "تحقق الخسارة" المتبع في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) لإحتساب التدني في الموجودات المالية الى نموذج النظرة المستقبلية "الخسائر الائتمانية المتوقعة" والذي يتطلب استخدام التقديرات والاجتهادات بشكل جوهري لتقدير العوامل الاقتصادية والتي لها التأثير على قيمة التدني وفقاً للنموذج الجديد، حيث سيتم تطبيق هذا النموذج على كافة الموجودات المالية - أدوات الدين والمصنفة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

هذا وسيتم احتساب خسائر التدني وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) وفقاً للقواعد التالية:

- خسائر التدني لـ ١٢ شهر: حيث سيتم احتساب التدني للتعثر المتوقع خلال ١٢ شهر اللاحقة من تاريخ البيانات المالية.
 - خسائر التدني لعمر الأداة: حيث سيتم احتساب التدني للتعثر المتوقع على عمر الأداة المالية حتى تاريخ الإستحقاق من تاريخ البيانات المالية.
- إن آلية احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة تعتمد على احتمالية التعثر (Probability of Default) والتي تحتسب وفقاً للمخاطر الائتمانية والعوامل الاقتصادية المستقبلية، الخسارة في حالة التعثر (Loss Given Default) والتي تعتمد على القيمة التحصيلية للضمانات القائمة، وقيمة التعرض عند التعثر (Exposure at Default).

ولا يتوقع أن يكون هناك أثر جوهري لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

د- الإفصاحات

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) العديد من الإفصاحات المفصلة وبشكل خاص بما يتعلق بمحاسبة التحوط ومخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة، هذا وتقوم المجموعة بالعمل على توفير كافة التفاصيل اللازمة لهذه الإفصاحات ليتم عرضها في البيانات المالية اللاحقة بعد التطبيق.

هـ- التطبيق

ستقوم المجموعة باستغلال الاستثناء المقدم من المعيار عند التطبيق في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ وذلك بقيد الآثار المحتملة (إن وجدت) على الأرصدة الافتتاحية للأرباح المدورة والمخصصات عوضاً عن اعادة اصدار البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وما قبل.

٥- التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشارك في تقديم المنتجات أو الخدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة تتميز عن باقي القطاعات في البيئات الاقتصادية الأخرى وهذا ما يعرف بالقطاع الجغرافي.

أ- القطاع التشغيلي

تعمل المجموعة بقطاع تشغيلي واحد فقط وهو قطاع العقارات، حيث ان جميع إيراداتها ومصاريفها تخص هذا القطاع.

ب- القطاع الجغرافي

تمارس المجموعة جميع أنشطتها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة الأردن ديكابولس للأحلام
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٢) ممتلكات ومعدات

المجموع	أجهزة وأنظمة الحاسب الآلي	آلات ومعدات والمشاريع	سيارات	أجهزة ومعدات	ديكورات و تصنيكات	أثاث ومفروشات	
٨٨٠,٣٩٨	٢٢٤,٧٧٥	٧٨٤	٧٧,٣٦٥	٢١٢,٨٦٧	٢١٠,٩٩٩	١٥٣,٦٠٨	٢٠١٧ كانون الثاني
٧٦٠	-	-	-	٧٦٠	-	-	إضافات
٨٨١,١٥٨	٢٢٤,٧٧٥	٧٨٤	٧٧,٣٦٥	٢١٣,٦٢٧	٢١٠,٩٩٩	١٥٣,٦٠٨	٢٠١٧ كانون الأول كما في
٧٤٦,٩٥٥	٢١٧,٠٣٢	٧٨٤	٦٨,٧٣٠	١٩٩,٦٦٥	١٥١,٢٨٩	١٠٩,٤٥٥	<u>مجمع الاستهلاك</u> الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٤٤,٤٨٦	١,٩٢١	-	١,٥٣٧	١٠,٠١٥	١٥,٧٢٢	١٥,٧٨١	استهلاك السنة
٧٩١,٤٤١	٢١٨,٩٥٣	٧٨٤	٧٠,٢٦٧	٢٠٩,٦٨٠	١٦٦,٥٢١	١٢٥,٢٣٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٨٩٢,٧٣٧	٢٣٢,٤٨٤	١,٢٩١	٧٧,٣٦٥	٢١٤,٩٢٠	٢١٢,٦١٣	١٥٤,٠٦٤	٢٠١٦ كانون الثاني
٤٣٠	-	-	-	-	٤٣٠	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(١٢,٧٦٩)	(٧,٧٠٩)	(٥٠٧)	-	(٢,٠٥٣)	(٢,٠٤٤)	(٤٥٦)	إضافات
٨٨٠,٣٩٨	٢٢٤,٧٧٥	٧٨٤	٧٧,٣٦٥	٢١٢,٨٦٧	٢١٠,٩٩٩	١٥٣,٦٠٨	استهلاكات
							الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٧٠٤,٠٧٢	٢١٨,٣٥٦	١,٢٩١	٦٧,١٩٣	١٨٩,٦٨٦	١٣٥,٩٩٦	٩١,٥٥٠	<u>مجمع الاستهلاك</u> الرصيد كما في ٣١ كانون الثاني
٥٢,٦٨٤	٤,٩٨٦	-	١,٥٣٧	١١,٦٠١	١٦,٣٤٩	١٨,٢١١	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٩,٨٠١)	(٦,٣١٠)	(٥٠٧)	-	(١,٦٢٢)	(١,٠٥٦)	(٣٠٦)	استهلاك السنة
٧٤٦,٩٥٥	٢١٧,٠٣٢	٧٨٤	٦٨,٧٣٠	١٩٩,٦٦٥	١٥١,٢٨٩	١٠٩,٤٥٥	استهلاكات
							الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٨٩١,٧١٧	٥,٨٢٢	-	٧٠,٩٨	٣,٩٤٧	٤٤,٤٧٨	٢٨,٣٧٢	٢٠١٧ كانون الأول كما في
١٣٣,٤٤٣	٧,٧٤٣	-	٨,٦٣٥	١٣,٢٠٢	٥٩,٧١٠	٤٤,١٥٣	صافي القيمة المتبقية كما في ٣١ كانون الأول

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٧) أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ

المجموع الكلي	مشروع مجمع الأعمال - العبدلي (٣)	مشروع أحياء عمان (٢)	مشروع البحر الميت (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بالدينار الأردني
٢٠,٤٦٧,٣٠٢	٤,١٦٧,١٩٠	-	١٦,٣٠٠,١١٢	كلفة الارض*
١١,٧٦٤,٧٧١	٩,٩٠٠,٧٦٣	-	١,٨٦٤,٠٠٨	مشروع تحت التنفيذ**
<u>٣٢,٢٣٢,٠٧٣</u>	<u>١٤,٠٦٧,٩٥٣</u>	-	<u>١٨,١٦٤,١٢٠</u>	الرصيد في نهاية السنة
المجموع الكلي	مشروع مجمع الأعمال - العبدلي (٣)	مشروع أحياء عمان (٢)	مشروع البحر الميت (١)	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بالدينار الأردني
٢٠,٤٦٧,٣٠٢	٤,١٦٧,١٩٠	-	١٦,٣٠٠,١١٢	كلفة الارض*
١١,٥٤٣,٦٥١	٩,٥١٠,٧٦٧	١٦٨,٨٧٦	١,٨٦٤,٠٠٨	مشروع تحت التنفيذ**
<u>٣٢,٠١٠,٩٥٣</u>	<u>١٣,٦٧٧,٩٥٧</u>	<u>١٦٨,٨٧٦</u>	<u>١٨,١٦٤,١٢٠</u>	الرصيد في نهاية السنة

*يمثل هذا البند كلفة الأراضي التي تقع في منطقة البحر الميت المملوكة من قبل شركة جنوب البحر الميت للمنتجات المتخصصة بهدف إقامة مشاريع سياحية، بالإضافة إلى الأراضي التي تقع ضمن منطقة مشروع تطوير العبدلي المملوكة من قبل شركة الأردن دبي للأملاك لتطوير الأراضي (شركة تابعة).

** إن الحركة الحاصلة على مشاريع تحت التنفيذ خلال السنة كانت كما يلي:

٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
١١,٢٢٦,٨٠١	١١,٥٤٣,٦٥١	رصيد بداية السنة
٤٠٢,٩٨٠	٤٨٩,١٧٠	إضافات
(٨٦,١٣٠)	(٢٦٨,٠٥٠)	المحول إلى استثمارات عقارية إيضاح (٨)
<u>١١,٥٤٣,٦٥١</u>	<u>١١,٧٦٤,٧٧١</u>	رصيد نهاية السنة

- تتضمن كلفة مشروع مجمع الأعمال - العبدلي فوائد بنكية تم رسالتها خلال السنوات بما قيمته ١,٧٣٥,٢٥٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢٠١٦: ١,٣٦٦,٧٧١ دينار)، حيث بلغت قيمة مصاريف تمويل تم رسالتها خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ على مشروع العبدلي ما قيمته ٤٨٨,٤٨٨ دينار (٣٣٥,٤٤٣ دينار خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦).

- فيما يتعلق بمشروع البحر الميت (المرحلة الأولى) لا يوجد اتفاق على البدء بالمرحلة الأولى خلال السنة القادمة ولا يوجد أي التزام على الشركة بهذا الخصوص لاي جهة.

- تم الانتهاء من مشاريع احياء عمان التي كانت قائمة خلال العام ٢٠١٧.

- تم رهن أرض ومشروع مجمع الأعمال - العبدلي مقابل منح المجموعة قرض بنكي لغايات تمويل كلفة إستكمال هذا المشروع كما هو موضح في الإيضاح رقم (١٩) حول البيانات المالية الموحدة.

شركة الأردن ديكابولس للأملك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٨) إستثمارات عقارية

المجموع	مستودعات العقبة*	بناية النسر*	مباني*	مركز عقاركو*	أراضي	بالدينار الأردني ٢٠١٧ الكلفة
٢٤,٥٤٨,٥٨٠	٣٦٢,٥٥٤	٥,٧٥٤,٠٦٣	١٣٨,٩٥١	٣,٦٩١,٤٨٦	١٤,٦٠١,٥٢٦	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧
٢٦٨,٠٥٠	-	-	١٣٤,٧٥٠	١,٤٢٢	١٣١,٨٧٨	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
٢٤,٨١٦,٦٣٠	٣٦٢,٥٥٤	٥,٧٥٤,٠٦٣	٢٧٣,٧٠١	٣,٦٩٢,٩٠٨	١٤,٧٣٣,٤٠٤	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
الاستهلاك المتراكم						
٢,١٤٧,٠٧٢	٢٢٧,٨٤٤	٣٨٢,٥٤٩	١١١,٤٨٢	١,٤٢٥,١٩٧	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧
٢٣١,٥١٤	٣٢,١٦٧	٥٠,١٩١	٣١,٠٤٢	١١٨,١١٤	-	الإستهلاك للسنة
٢,٣٧٨,٥٨٦	٢٦٠,٠١١	٤٣٢,٧٤٠	١٤٢,٥٢٤	١,٥٤٣,٣١١	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٢٢,٤٣٨,٠٤٤	١٠٢,٥٤٣	٥,٣٢١,٣٢٣	١٣١,١٧٧	٢,١٤٩,٥٩٧	١٤,٧٣٣,٤٠٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٢٠١٦ الكلفة						
٢٥,٤٥٤,١٥٤	٣٦٢,٥٥٤	٥,٧٥٤,٠٦٣	٢٠٤,٧٠٥	٣,٦٩١,٤٨٦	١٥,٤٤١,٣٤٦	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٦
٨٦,١٣٠	-	-	٨٥,٨٣٠	-	٣٠٠	تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ
(٩٩١,٧٠٤)	-	-	(١٥١,٥٨٤)	-	(٨٤٠,١٢٠)	إستبعادات
٢٤,٥٤٨,٥٨٠	٣٦٢,٥٥٤	٥,٧٥٤,٠٦٣	١٣٨,٩٥١	٣,٦٩١,٤٨٦	١٤,٦٠١,٥٢٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
الاستهلاك المتراكم						
١,٩٤٢,٥٠٠	١٩٥,٦٧٨	٣٣٢,٣٥٩	١٠٦,٤٧٨	١,٣٠٧,٩٨٥	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٦
٢٣١,٥٥٦	٣٢,١٦٦	٥٠,١٩٠	٣١,٩٨٨	١١٧,٢١٢	-	الإستهلاك للسنة
(٢٦,٩٨٤)	-	-	(٢٦,٩٨٤)	-	-	إستبعادات
٢,١٤٧,٠٧٢	٢٢٧,٨٤٤	٣٨٢,٥٤٩	١١١,٤٨٢	١,٤٢٥,١٩٧	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٢٢,٤٠١,٥٠٨	١٣٤,٧١٠	٥,٣٧١,٥١٤	٢٧,٤٦٩	٢,٢٦٦,٢٨٩	١٤,٦٠١,٥٢٦	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

* تتضمن هذه البنود كلفة الأراضي المقام عليها كل من مجمع عقاركو التجاري والمباني ومستودعات العقبة وبناية النسر.

بلغت القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ٣٦,٢٢٥,٤٥١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٣٦,١٩٧,٣٨٢ دينار).
تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ من قبل خبراء عقارات.

يتضمن بند الإستثمارات العقارية مبلغ ١,٩٧٣,٨٤٥ دينار تمثل عقارات مرهونة لصالح البنك العربي مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لشركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركة تابعة).

شركة الأردن ديكابولس للأملك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٩) موجودات غير ملموسة

إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

المجموع	عقود إيجار	شهرة*	بالدينار الاردني
			<u>٢٠١٧</u>
			<u>الكلفة</u>
٢,٥٥٢,٨١٨	٢٣٤,٣٣٣	٢,٣١٨,٤٨٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
٢,٥٥٢,٨١٨	٢٣٤,٣٣٣	٢,٣١٨,٤٨٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
			<u>الإطفاء المتراكم</u>
٢٣٤,٣٣٣	٢٣٤,٣٣٣	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
٢٣٤,٣٣٣	٢٣٤,٣٣٣	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
٢,٣١٨,٤٨٥	-	٢,٣١٨,٤٨٥	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
			<u>٢٠١٦</u>
			<u>الكلفة</u>
٢,٥٥٢,٨١٨	٢٣٤,٣٣٣	٢,٣١٨,٤٨٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
٢,٥٥٢,٨١٨	٢٣٤,٣٣٣	٢,٣١٨,٤٨٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
			<u>الإطفاء المتراكم</u>
٢٣٤,٣٣٣	٢٣٤,٣٣٣	-	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
٢٣٤,٣٣٣	٢٣٤,٣٣٣	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٢,٣١٨,٤٨٥	-	٢,٣١٨,٤٨٥	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

* تم تحديد الشركات التابعة التالية على أنها وحدات توليد النقد المنتفعة من عمليات التملك لاغراض اختبار تدني قيمة الشهرة:

الشهرة	بالدينار الاردني
	<u>الشركة التابعة</u>
٩٧١,١٨٧	شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار
٩٥٨,٦٤١	شركة عين الاردن للمنتجات السياحية
١,٦٢١,٨١٢	شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار
(١,٢٣٣,١٥٥)	ينزل: خسارة تدني شهرة
٢,٣١٨,٤٨٥	

تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لشركتي أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار وعين الأردن للمنتجات السياحية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ عن طريق احتساب القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المملوكة للشركتين من قبل خبراء عقارات فيما تتمثل الموجودات والمطلوبات الأخرى للشركة في موجودات ومطلوبات مالية تقارب قيمتها العادلة قيمتها الدفترية.

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ كانون الاول		نسبة المساهمة %	بلد التأسيس	بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧			
٤,٥١٨,٠٥٠	٤,٤٨١,٢٦٢	٣٠,٣	الأردن	شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري

هذا وتمثل الحركة على حساب استثمار في شركة حليفة خلال السنة كما يلي:

بالدينار الأردني		
٢٠١٦	٢٠١٧	
٤,٥٥٣,٨٨٠	٤,٥١٨,٠٥٠	الرصيد في بداية السنة
(٣٥,٨٣٠)	(٣٦,٧٨٨)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة حليفة
٤,٥١٨,٠٥٠	٤,٤٨١,٢٦٢	الرصيد في نهاية السنة

*تم اثبات نتائج أعمال الشركة الحليفة وفقا لبيانات مالية غير مدققة، إن العمل جاري على التأكد من عدم وجود تدني في قيمة الاستثمار.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر (١١)

كما في ٣١ كانون الاول		بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧	
٣,٥٠٣,٧١١	٣,٥٠٣,٧١١	أسهم شركات محلية - غير مدرجة: أسهم شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري

ذمم مدينة (١٢)

كما في ٣١ كانون الاول		بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧	
٧٢٢,٧٦٥	٧٠٦,٣٧٦	ذمم مستأجرين
٢٦٧,٩٣٥	١٩٩,٢٢٣	ذمم بيع عقارات
١٦,٩٤٢	١٧,٤٥٧	ذمم موظفين
١٣٤,٢٠٧	١٣٤,٢٠٧	ذمم مساهمين
٢,٣٦٣	٢,٣٦٤	ذمم أخرى
١,١٤٤,٢١٢	١,٠٥٩,٦٢٧	
(٧٦٢,٨٢١)	(٧٩٥,٥٩٥)	مخصص تدني الذمم المشكوك في تحصيلها**
٣٨١,٣٩١	٢٦٤,٠٣٢	

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

- يبين الجدول التالي أعمار الذمم المدينة:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
٢٠٢,٨٤٣	١٠٣,٧١٢	مستحقة من ١-٣٠ يوم
٤٥,٦٩٠	٢,٥٢٥	مستحقة من ٣١-٦٠ يوم
١٠,٧٢٨	٣٦,٨٣٣	مستحقة من ٦١-٩٠ يوم
١٩,٦٢٨	٢٥,٥٤٧	مستحقة من ٩١-١٢٠ يوم
١٠,٢٩٩	٨,٣٥٤	مستحقة من ١٢١-١٥٠ يوم
٣٠,٣٤٨	٨٢,٢٤٦	مستحقة من ١٥١-٣٦٠ يوم
٦١,٨٥٥	٤,٨١٥	مستحقة لأكثر من ٣٦١ يوم
٣٨١,٣٩١	٢٦٤,٠٣٢	

* فيما يلي الحركة على مخصص تدني الذمم المشكوك في تحصيلها:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
٦٣٢,٠٦٨	٧٦٢,٨٢١	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٣٠,٧٥٣	١٤٢,٩٨١	المخصص للسنة
-	(١١٠,٢٠٧)	مخصص انتفت الحاجة اليه
٧٦٢,٨٢١	٧٩٥,٥٩٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

(١٣) أرصدة مدينة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
٤٥,٤٠٥	٣٤,٥٠٥	تأمينات مستردة
٣١,٥٢٥	١٩,٨٢٥	تأمينات نقدية مقابل كفالات بنكية
٤٢,٩٨٥	٤٤,٥٤٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٢,٠٨٠	٧٢,١٣٧	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات
٢,٣٤٧	٣٧٠	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٦٧,٩١٤	٢٨,٧٢١	أخرى
٢٦٢,٢٥٦	٢٠٠,١٠٠	

(١٤) الأرصدة والمعاملات من أطراف ذات علاقة

الأطراف ذات العلاقة تتمثل بالشركات الحليفة والشركات الشقيقة، الشركات المملوكة من الملاك الرئيسيون وكبار موظفي الإدارة للشركة. إن إدارة الشركة موافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات.

(١-١٤) المطلوب من طرف ذو علاقة

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
٦٠٢,٠٠٠	٥٣٢,٠٠٠	شركة مدائن الشروق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة حليفة)
٦٠٢,٠٠٠	٥٣٢,٠٠٠	

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧	
١٣٤,٢٠٧	١٣٤,٢٠٧	ذمم مساهمين مدينة
١٧٣,٢٣٧	١٠٠,٦٨٧	ذمة مدينة - جمعية مالكي مركز عقاركو التجاري
٣٠٧,٤٤٤	٢٣٤,٨٩٤	

٢-١٤) المعاملات مع أطراف ذات علاقة

كما في ٣١ كانون الأول		طبيعة التعامل	بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧		
٨٣,٣٣٤	٨١,٥٦٣	إيرادات إدارة العقارات والمشاريع	إيرادات إدارة عقارات - جمعية مالكي مركز عقاركو التجاري
١٢٥,٦٣٤	١١٩,٠٧٧	مصاريف	حصة المجموعة من المصاريف التشغيلية - مبنى عقاركو

تمتلك الشركة الام (الأردن ديكابولس للأملاك) ٤٧% من مركز عقاركو التجاري الذي تديره الجمعية المنتخبة لإدارة المركز.

٣-١٤) رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت وتنقلات الإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة قصيرة الأجل ٧٠,٢٠٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦: ٣٦,٠٠٠ دينار).

١٥) النقد وما في حكمه

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧	
١,٤٨٤,٠٢٥	١,٠٦٨,٩٥٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤,٢٥٣	٦,٦٥٨	نقد في الصندوق
١,٤٨٨,٢٧٨	١,٠٧٥,٦١٦	

١٦) أسهم خزينة

يمثل هذا البند كلفة الأسهم المشتراة من قبل شركة مجموعة النسر الدولية للاستثمار وشركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركات تابعة) في الشركة الأم والبالغ عددها ٢١٤,٨٧١ سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٢١٤,٨٧١ سهم).

١٧) ذمم دائنة

كما في ٣١ كانون الأول		بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧	
١٥٧,١٨١	١٧٣,٥٧٤	ذمم تجارية
٣٥٨,٣٦٢	٣٣٦,٥٥٤	أمانات للغير*
١٦٥,٦٤١	١٦٥,٦٤١	محتجزات مقاولين
٦٨١,١٨٤	٦٧٥,٧٦٩	

* يمثل هذا البند حصة شركة الحبتور للعقارات التي تملك ٤٠% من مركز عقاركو التجاري من إيرادات تأجير المركز بعد تنزيل مصاريف تشغيل المركز، إضافة إلى حصتها من صافي إيرادات بيع المكاتب في مركز عقاركو.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(١٨) أرصدة داننة أخرى

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
٨٩,٣١٦	٤٤٩,٣٦٥	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
١٠,٢٢٨	١٠,٢٢٨	أمانات للغير
٢٤,٥٠٣	٢٤,٢٤٤	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات
٣٣,٧٤٨	٣١,٠٤٥	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٠)
٥,٨٢٠	٦,١١٨	أمانات الضمان الاجتماعي
٢٣,٢٥٥	٢٣,٢٥٦	شيكات مؤجلة
١١٠,٢٣٨	١٠٩,٨٠٦	أرباح مساهمين غير مدفوعة
٤٠١,٨٦٤	٣٩٧,٢٧٣	رديات المساهمين
٦,٧١٦	٨,٠٦٦	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٢٠,٩٨١	١٩,٣٥٥	مخصص إجازات موظفين
١٧,٤١٨	١٧,٦٢٧	أخرى
٧٤٤,٠٨٧	١,٠٩٦,٣٨٣	

(١٩) أقساط قروض مستحقة

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول				
٢٠١٦		٢٠١٧		بالدينار الاردني
أقساط قروض		أقساط قروض		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
١,٨٣٥,٧٩٨	١,٨٣٥,٧٩٨	-	٣,٦٧١,٣١٩	قرض البنك العربي
١,٨٣٥,٧٩٨	١,٨٣٥,٧٩٨	-	٣,٦٧١,٣١٩	المجموع

قامت شركة الأردن دبي للأملاك لتطوير الأراضي المساهمة الخاصة (شركة تابعة) بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١٣ بتوقيع اتفاقية قرض متناقص مع البنك العربي بمبلغ ٥ مليون دينار وذلك لغايات تمويل كلفة استكمال مبنى تجاري في منطقة مشاريع العبدلي في عمان. تم سحب جزء من القرض خلال سنة ٢٠١٤ بحيث يسدد القرض بموجب ٦ أقساط سنوية متساوية قيمة كل منها ٨٣٣ الف دينار، يستحق القسط الأول منها بعد ٢٤ شهراً من تاريخ العقد وحتى السداد التام وبمعدل فائدة ٨,٣٧٥٪ سنوياً.

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٥ بتعديل شروط سداد القرض بحيث يسدد بموجب ٥ أقساط سنوية متساوية قيمة كل منها ٩١٧ الف دينار يستحق القسط الأول منها بعد ٢٤ شهراً من تاريخ العقد وحتى السداد التام وبمعدل الفائدة البالغة ٨,٣٧٥٪ سنوياً.

قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٦ بتعديل شروط سداد القرض بحيث يسدد بموجب ٤ أقساط متساوية قيمة كل منها ٩١٧ الف دينار يستحق القسط الأول منها بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٧ و ثلاثة أقساط سنوية متساوية قيمة كل منها ٩١٧ الف دينار تبدأ بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٧ وحتى السداد التام بمعدل فائدة ٨,٥٪ سنوياً.

لم تقم الشركة بدفع الأقساط المستحقة خلال العام ٢٠١٧ وكما ينص ملحق العقد المبرم بين الشركة والبنك فإنه اذا استحق اي قسط من الاقساط ولم يسدد في موعد استحقاقه فإنه يحق للبنك اعتبار باقي الاقساط مع الفوائد والعمولات والمصاريف مستحقة الدفع فوراً ودفعه واحدة وبناءً على ذلك تم تصنيف القرض كاملاً ضمن المطلوبات المتداولة.

منح هذا القرض مقابل رهن مشروع الأردن دبي للأملاك لتطوير الأراضي (مشروع العبدلي) لصالح البنك كضمان لهذا القرض كما هو مبين في الإيضاح رقم (٧).

شركة الأردن ديكابولس للأملاك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

قامت المجموعة برهن جزء من الاستثمارات العقارية مقابل قروض، حيث قامت المجموعة بسداد جميع القروض المستحقة للبنك العربي والتي كانت لصالح شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركة تابعة) ولم يتم استكمال إجراءات فك الرهن بتاريخ هذه البيانات المالية الموحدة.

(٢٠) مخصص ضريبة الدخل

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة هي على النحو التالي:
بالدينار الأردني

٢٠١٦	٢٠١٧	
٤١,٧٠٠	٣٣,٧٤٨	الرصيد في بداية السنة
٣,٦٤٤	١,٤٠٠	الضريبة المستحقة عن أرباح السنة
(١١,٥٩٦)	(٤,١٠٣)	ضريبة دخل مدفوعة
٣٣,٧٤٨	٣١,٠٤٥	الرصيد في نهاية السنة

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦ وفقاً لقانون ضريبة الدخل (٣٤) لسنة ٢٠١٤ وبلغت نسبة ضريبة الدخل القانونية ٢٠٪. لم تقم الشركة بالاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عن الخسائر المترجمة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ وذلك لعدم تيقنها من تحقيق أرباح ضريبية في المستقبل القريب.

شركة الأردن ديكابولس للأملاك (الشركة الأم)

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٤، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

شركة أحياء عمان لتأهيل وتطوير العقار (شركة تابعة)

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥. ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٦.

مجموعة النسر الدولية

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٤، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة للأعوام ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

شركة الأردن دبي للأملاك لتطوير الأراضي

حصلت الشركة على مخالصة نهائية حتى عام ٢٠١٣، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة للأعوام ٢٠١٤ و ٢٠١٥ و ٢٠١٦.

شركة الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥. ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٦.

شركة تطوير جنوب البحر الميت

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٤، ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٥ و ٢٠١٦.

شركة عين الأردن للمنتجات السياحية

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥. ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٦.

شركة الأردن ديكابولس للأملك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

شركة أمان الأردن دبي للاستثمارات

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥. ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٦.

شركة أحياء عمان للاستثمارات الفندقية

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥. ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لعام ٢٠١٦.

شركة منية للمنتجات (شركة تابعة)

حصلت شركة منية للمنتجات (شركة تابعة) على مخالصة نهائية حتى عام ٢٠١١. هذا وقد قامت دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة للاعوام من ٢٠١٢ ولغاية ٢٠١٥ وتتم متابعة امور الضريبة مع مصفي الشركة لغايات اصدار تقريرها النهائي.

(٢١) إيرادات تأجير العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	
٢٠١٦	٢٠١٧
١٨٩,٧٢٠	١٨١,٣١٣
١٤,٢٨٠	٤,٩٨٧
٢٥٣,٥٥٦	١٧٥,٧٦٩
٤٥٧,٥٥٦	٣٦٢,٠٦٩

بالدينار الأردني

مركز عقاركو التجاري
مستودعات العقبة
مباني أحياء عمان

(٢٢) مصاريف تشغيل العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		عقارات أخرى	مركز عقاركو التجاري	بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧			
١٥,٣٨٩	٦,٩٣٠	٦,٠٦٧	٨٦٣	مياه وكهرباء
٨٨,٣٦٥	٥٩,٢١٩	٥٩,٢١٩	-	رواتب ومكافآت
١٢,٧٥٥	١٠,٦١٢	١٠,٦١٢	-	تأمين صحي وعلاجات
٢,٨١٨	٢,٤٣٥	٢,٤٣٥	-	بريد وهاتف
٧,٣٥٥	٤,٤٧٧	٤,٤٧٧	-	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
٧,٩٣٥	٧,٦٩٦	٧,٦٩٦	-	مستهلكات
٧٩,٣٥٢	٥٩,٢٠٦	٣٧,٨٠٦	٢١,٤٠٠	ضريبة مسققات وصرف صحي ومعارف
١٦,٢٩٣	١٣,٨٧٦	٥,٦٤٣	٨,٢٣٣	صيانة المركز والمصاعد
٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	-	إجازات وتعويض نهاية الخدمة
٨٤٢	٥٨٠	٥٨٠	-	أتعاب مهنية
٣,٣٤٤	٣,٠٢٧	١,٠٧٦	١,٩٥١	مصاريف قضائية وحكومية
١٧,٧٥٩	٨,٥٣١	٨,٥٣١	-	مصاريف نظافة وحراسة
١,١٢٠	١,١٢٠	١,١٢٠	-	مصاريف تأمين
٥٨,٥٠٠	-	-	-	إيجارات
١٢٤	-	-	-	دعاية واعلان
١٢٥,٦٣٤	١١٩,٠٧٧	-	١١٩,٠٧٧	حصة الشركة من المصاريف التشغيلية*
٩,١٤٩	٢,٥٩٩	١,٩٩٢	٦٠٧	أخرى
٤٤٧,٢٣٤	٢٩٩,٨٨٥	١٤٧,٧٥٤	١٥٢,١٣١	

شركة الأردن ديكابولس للأملك
(شركة مساهمة عامة محدودة)
وشركاتها التابعة (المجموعة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

* يمثل هذا البند حصة شركة الأردن ديكابولس للأملك من مصاريف تشغيل مركز عقاركو التجاري للعام ٢٠١٧ و ٢٠١٦ والتي تم تحميلها من قبل جمعية مالكي مركز عقاركو التجاري على المالكين كل حسب حصته.

(٢٣)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
٢٠٣,٠٤٩	٢٠٣,٢٦٣	رواتب ومنافع أخرى
٦,٨٣٤	٦,٥٠٦	مياه وكهرباء
٩,٩٩٢	٨,٦٩٥	بريد وهاتف
١٢,٢٠٨	١٢,٢٠٨	إيجارات
٢٧,٩٤٧	٢٨,٧٥٣	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
٣٠,٦١٦	٣١,٠٦٢	تأمين صحي وعلاجات
٤٦,٣٧٨	٣٨,٨١٣	أتعاب مهنية واستشارات مالية
٢٥,٩٢١	٨٢,٠٤٩	رخص واشتراكات
٤٤,٨٠٣	٥٠,٧٤٢	أتعاب قانونية
٦,٨٩٢	٣,٩٧٥	قرطاسية ولوازم مكتبية
٣٢٥	١,٣٠٠	دعاية وإعلان
٧٥٠	-	مصاريف تطوير اعمال
٢,٤١٣	٣,٥٧٤	ضيافة
١,٩٣٨	١,٧٥٢	صيانة ومحروقات ونظافة
٦٣٠	-	تدريب وتنقلات
٧٥٠	٧٠٠	استشارات ودراسات
٦,٤٣٥	٦,١٣٩	مصاريف مركبات
٨٣٩	١,٠٣٩	عمولات بنكية
٨٠,٨٤٣	١٠,٢٩٨	أخرى
٥٠٩,٥٦٣	٤٩٠,٨٦٨	

الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

(٢٤)

بالدينار الأردني		
٢٠١٦	٢٠١٧	
(٤٣١,٤١١)	(٧٠٩,٠١٤)	خسارة السنة العائد لمساهمي الشركة الام (دينار)
٤٦,٩٦٧,٧٥٥	٤٦,٩٦٧,٧٥٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(٠/٠٠٩)	(٠/٠١٥)	الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة (فلس / دينار)

الارتباطات والالتزامات المحتملة

(٢٥)

على المجموعة بتاريخ البيانات المالية الموحدة التزامات محتمل ان تطرأ تتمثل في كفالات بنكية بمبلغ ١٩,٨٢٥ دينار (٢٠١٦: ١٣٦,٨٢٥ دينار) بلغت تأميناتها النقدية ١٩,٨٢٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٣١,٥٢٥ دينار).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٢٦)

العمليات الغير المستمرة

قرر مجلس إدارة شركة منية للمنتجات المتخصصة (شركة تابعة) باجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٦ بتصفية الشركة، كما قرر مجلس إدارة المجموعة الموافقة على التصفية، وبالتالي تم تصنيف الشركة التابعة كموجودات لعمليات غير مستمرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٥):

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الأردني
(٧,٨٠٣)	-	مصاريف ادارية
(٣,٨٤٩)	-	استهلاكات
(١١,٦٥٢)	-	الخسارة من العمليات غير المستمرة

إن التفاصيل الاساسية للموجودات والمطلوبات من شركة منية للمنتجات المتخصصة (الشركة التابعة) المصنفة على انها متوفرة للبيع كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

كما في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٦	٢٠١٧	بالدينار الاردني
٣٦٦	٣٦٦	الموجودات
٧٣,٨١٨	٧٣,٨١٨	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٥٨,٦٤١	٥٨,٦٤١	أرصدة مدينة أخرى
٤٣,٧٧٩,٥٢٤	٤٣,٧٧٩,٥٢٤	ممتلكات ومعدات
(١٥,٨٣٨,٠٢٥)	(١٥,٨٣٨,٠٢٥)	مشاريع تحت التنفيذ
١,٦٢٧,٢٩٠	١,٦٢٧,٢٩٠	مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ
٣,٦٢٥,٦٩٥	٣,٦٢٥,٦٩٥	دفعات مقدمة للمقاولين
٣٣,٣٢٧,٣٠٩	٣٣,٣٢٧,٣٠٩	أراضي تحت التطوير
		مجموع الموجودات

المطلوبات		
٥,٥٧٦,٤٥٩	٥,٥٧٦,٤٥٩	ذمم دائنة
٣,٠٢٠,٥٥٥	٣,٠٢٠,٥٥٥	مستحقات أرصدة دائنة أخرى
٢٠,٨٦٠,١١٤	٢٠,٨٦٠,١١٤	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
٢٩,٤٥٧,١٢٨	٢٩,٤٥٧,١٢٨	مجموع المطلوبات
٣,٨٧٠,١٨١	٣,٨٧٠,١٨١	صافي موجودات مرتبطة بالعمليات غير المستمرة

بلغ الرصيد الدائن لحقوق غير المسيطرين في شركة منية للمنتجات المتخصصة ٤,٨٧٦,٤٣٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ و ٢٠١٦.

إن تفصيل صافي التدفقات النقدية التي تكبدها شركة منية للمنتجات المتخصصة (الشركة التابعة) كما يلي:

بالدينار الأردني		
٢٠١٦	٢٠١٧	
٦٦,٧١٠	-	الأنشطة التشغيلية
(١,١٩٥,٦٠٩)	-	الأنشطة الاستثمارية
١,١٢٨,٤٧٠	-	الأنشطة التمويلية
(٤٢٩)	-	صافي التدفق النقدي

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

(٢٧) توزيعات أرباح

قرر مجلس إدارة شركة الأردن دبي للمنتجات السياحية المتخصصة بالاجتماع المنعقد في تاريخ ٢٠١٧/١٢/١٧ بالموافقة على توزيع كامل الأرباح المدوره والبالغة ٢٩٣,٤٧٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ على الشركاء كل حسب حصته من رأسمال الشركة كالتالي:

الشركاء	نسبة الملكية	الحصة من الأرباح
شركة عين الأردن للمنتجات السياحية	٧٣%	٢١٤,٢٣٩
صندوق الائتمان العسكري	٢٧%	٧٩,٢٣٩

(٢٨) المخاطر والأدوات المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية.

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- إدارة رأس المال

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف المجموعة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

الإطار العام لإدارة المخاطر

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة المجموعة.

إن سياسات إدارة المجموعة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعه.

يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف إدارة المجموعة 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 المجموعة بمراقبة أداء الإدارة في مراقبة مدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة في إدارة المخاطر كما تقوم بمراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجه المجموعة.

- مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض المجموعة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع المجموعة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من المطلوب من أطراف ذات علاقة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى والنقد وما في حكمه.

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

القيمة الدفترية		بالدينار الأردني
٢٠١٦	٢٠١٧	
٦٠٢,٠٠٠	٥٣٢,٠٠٠	المطلوب من طرف ذو علاقة
٣٨١,٣٩١	٢٦٤,٠٣٢	ذمم مدينة
١٤٧,١٩١	٨٢,٩٦٣	أرصدة مدينة أخرى
١,٤٨٤,٠٢٥	١,٠٦٨,٩٥٨	النقد وما في حكمه
٢,٦١٤,٦٠٧	١,٩٤٧,٩٥٣	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

يتأثر مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل. إن للطبيعة الديموغرافية لعملاء المجموعة بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل تأثيراً أقل على مخاطر الائتمان.

- مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها والمرتبطة بمطلوباتها المالية التي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو موجودات مالية أخرى. إن إدارة المجموعة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن المجموعة 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 المجموعة.

تحرص المجموعة على أن يتوفر لديها قدر كافي 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 المجموعة تحتفظ بمصدر ائتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي إحتياجات نقدية مفاجئة.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية:

المطلوبات المالية غير المشتقة:

بالدينار الأردني	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية المتعاقد عليها	٦ أشهر أو أقل	٦ - ١٢ شهر	أكثر من سنة
٢٠١٧					
ذمم دائنة	٦٧٥,٧٦٩	(٦٧٥,٧٦٩)	-	(٦٧٥,٧٦٩)	-
ارصدة دائنة أخرى	١,٠٩٦,٣٨٣	(١,٠٩٦,٣٨٣)	-	(١,٠٩٦,٣٨٣)	-
قروض بنكية	٣,٦٧١,٣١٩	(٣,٦٧١,٣١٩)	-	(٣,٦٧١,٣١٩)	-
	٥,٤٤٣,٤٧١	(٥,٤٤٣,٤٧١)	-	(٥,٤٤٣,٤٧١)	-
٢٠١٦					
ذمم دائنة	٦٨١,١٨٤	(٦٨١,١٨٤)	-	(٦٨١,١٨٤)	-
ارصدة دائنة أخرى	٧٤٤,٠٨٧	(٧٤٤,٠٨٧)	-	(٧٤٤,٠٨٧)	-
قروض بنكية	٣,٦٧١,٥٩٦	(٣,٦٧١,٥٩٦)	-	(٣,٦٧١,٥٩٦)	(١,٨٣٥,٧٩٨)
	٥,٠٩٦,٨٦٧	(٥,٠٩٦,٨٦٧)	-	(٣,٢٦١,٠٦٩)	(١,٨٣٥,٧٩٨)

- مخاطر السوق

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

مخاطر تقلب أسعار العملات

إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة هي بالدينار الأردني، كما تتم معظم معاملات الشركة بشكل عام بالدينار الأردني وبالتالي فإن الشركة لا تتعرض لمخاطر التقلب في أسعار العملات.

تحليل حساسية القيمة العادلة لأدوات مالية بسعر فائدة ثابت

لا تعالج الشركة أي موجودات ومطلوبات مالية ذات فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، ولهذا فإن التغير في أسعار الفائدة كما في تاريخ البيانات المالية لن يؤثر على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

مخاطر تقلب أسعار الفائدة:

تظهر الأدوات المالية التي تحمل فوائد كما في تاريخ البيانات المالية الموحدة كما يلي:

بالدينار الأردني	٢٠١٧	٢٠١٦
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت	٣,٦٧١,٣١٩	٣,٦٧١,٥٩٦
مطلوبات مالية	٣,٦٧١,٣١٩	٣,٦٧١,٥٩٦

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

مخاطر أسعار السوق الأخرى

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المحتفظ بها لتلبية النسبة غير الممولة جزئياً من التزامات المجموعة وكذلك الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقوم ادارة المجموعة بمراقبة مجموعة الديون والأوراق المالية في محفظتها الاستثمارية التي تقوم على مؤشرات السوق. يتم ادارة الاستثمارات المادية في المحفظة على اساس فردي وتقوم لجنة إدارة المخاطر بالموافقة على جميع قرارات البيع والشراء.

إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط المجموعة في المستقبل. يتكون رأس المال من الأسهم العادية والأسهم الممتازة غير القابلة للسداد والأرباح المدورة والحقوق غير المسيطرة للمجموعة.

تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين.

تسعى المجموعة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأني من مركز قوي لرأس المال.

لم يكن لدى المجموعة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع المجموعة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

هيكل القيمة العادلة

يحلل الجدول أدناه الأدوات المالية المعالجة بالقيمة العادلة باستخدام طريقة التقييم. تعرف المستويات المختلفة كما يلي:

المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في سوق نشط لأداة مالية.

المستوى ٢: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات يمكن تحديدها اما مباشرة كالأسعار أو بصورة غير مباشرة بربطها مع الأسعار، تضم هذه الفئة الأدوات المقمية بناء على الأسعار المعلنة في سوق نشطة لأدوات مشابهة، أو باستخدام أساليب تقييم تتوفر فيها مدخلات هامة يمكن تحديدها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال معلومات السوق.

المستوى ٣: أساليب تقييم باستخدام مدخلات لا تعتمد على معلومات السوق المتاحة.

بالدينار الأردني

القيمة العادلة			القيمة الدفترية	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١		
٣١ كانون الأول ٢٠١٧				
			٣,٥٠٣,٧١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر*
٣,٥٠٣,٧١١	-	-	٢٦٤,٠٣٢	ذمم مدينة
-	-	-	٢٠٠,١٠٠	أرصدة مدينة أخرى
-	-	-	٥٣٢,٠٠٠	المطلوب من طرف ذو علاقة
-	-	١,٠٧٥,٦١٦	١,٠٧٥,٦١٦	النقد وما في حكمه
-	-	-	(٦٧٥,٧٦٩)	ذمم دائنة
-	-	-	(١,٠٩٦,٣٨٣)	أرصدة دائنة أخرى
-	-	(٣,٦٧١,٣١٩)	(٣,٦٧١,٣١٩)	قروض
٣١ كانون الأول ٢٠١٦				
			٣,٥٠٣,٧١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر*
٣,٥٠٣,٧١١	-	-	٣٨١,٣٩١	ذمم مدينة
-	-	-	٢٦٢,٢٥٦	أرصدة مدينة أخرى
-	-	-	٦٠٢,٠٠٠	المطلوب من طرف ذو علاقة
-	-	١,٤٨٨,٢٧٨	١,٤٨٨,٢٧٨	النقد وما في حكمه
-	-	-	(٦٨١,١٨٤)	ذمم دائنة
-	-	-	(٧٤٤,٠٨٧)	أرصدة دائنة أخرى
-	-	(٣,٦٧١,٣١٩)	(١,٨٣٥,٧٩٨)	قروض

* القيمة العادلة وفقاً للمستوى الثالث

يمثل هذا البند استثمار في شركة سرايا العقبة للتطوير العقاري حيث أن هذا الاستثمار قد تم خلال العام ٢٠٠٨ وما زال يتم تقييمه بكلفة الشراء.

* تعتقد إدارة الشركة أن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر في البيانات المالية تقارب قيمتها العادلة.

لا يوجد أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ للقيمة العادلة.

أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة البيانات المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.