

F.S - JRCO - 25/3/2008

المقاريف

مقر الشركة
مقر الشركة

مقر الشركة
مقر الشركة

①

مقر الشركة :

عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري / ط 4 / مكتب 405

هاتف : 5540926 - 5540927 / فاكس : 5524962 .

ص.ب 3568 عمان 11953 الاردن .



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم

مجلس الادارة

المهندس سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود	الرئيس
السيد خلدون عبدالرحمن محمد ابو حسان ممثلا عن شركة المشرق للتنمية والتسويق	نائب الرئيس
السيد / رياض حسين النوايسة ممثلا عن صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين	الاعضاء
المهندسة سناء حكمت مطيع مهيار ممثلا عن المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري	
المهندس محمود اسماعيل علي السعودي ممثلا عن شركة الشرقاوي والسعودي	
السيد محمد عبد الرزاق الداود ممثلا عن شركة الضيافة للفنادق السياحية	
السيد محمد عدنان حسن الماضي ممثلا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	
المهندس بشير طاهر محمد الجغبير المدير العام	

المدير المالي / السيد جمال محمود صالح عبد الحافظ
مدققي الحسابات / السادة المجموعة المهنية العربية
المستشار القانوني / السيد نضال جعفر احمد ابو جلمة

بسم الله الرحمن الرحيم

كلمة رئيس مجلس الإدارة
حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

انه لمن دواعي سروري ان ارحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادية
/الثالث لشركتكم لمناقشة التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ 2007/12/31 والمتضمن
البيانات الماليه والانجازات التي حققتها الشركة علما بأن العام الماضي قد شهد بحمد الله توسعا
كبيراً في نشاطات الشركة فقد تم احواله عطاءات البنية التحتية لثلاثة مشاريع كبيرة في السلط
(مشروع زينة البلقاء) وفي جرش (مشروع بوابة جرش) وفي عمان / قرية سالم (مشروع
ضاحية الاميرة ايمان) بقيمة اجمالية تزيد عن مليوني دينار كما تم المباشرة بالبيع في اكثر من ستة
مواقع جديدة وبلغت نسبة المبيعات في اكثر من اربعة مشاريع عن 90% من كامل المشروع مما
ساعد في زيادة الارباح المحققة لاكثر من ثلاثة اضعاف ما تم تحقيقه في الفترة السابقة ، كما تم
المباشرة بعقد شراكات جديدة مع جهات عقارية متعددة بهدف تنفيذ مشاريع جديدة سوف
تمكن الشركة بعون الله من الاستمرار في تحقيق نتائج جيدة في الفترة السابقة كما يجدر التنويه
باننا كنا في التقرير السنوي الثاني لعام 2006 قد وعدناكم في الخطة المستقبلية لعام 2007
بزيادة حجم المبيعات من قطع الاراضي لتصل الى 8 ملايين دينار وقد زادت المبيعات الفعلية عن
20 مليون دينار لعام 2007 كما وعدناكم بتحقيق ارباح تشغيلية بما لا يقل عن 4.5 مليون
دينار وقد زادت الارباح التشغيلية المحققة لعام 2007 باكثر من 70% عما كان متوقعا لها .
وفي الختام اتمنى للشركة كل تقدم ونجاح ويسعدني ان اتوجه بالشكر للسادة المساهمين لدعمهم
وثقتهم بالشركة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المهندس / سليمان الداود
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
عن اعمال الشركة للسنة المالية (2007/01/01 - 2007/12/31)

حضرات السادة المساهمين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...
يتشرف مجلس ادارة شركتكم ان يقدم لكم تقريره السنوي عن السنه الماليه المنتهية في
2007/12/31 متضمنا سير العمل في الشركة والميزانية العامة وبيان الدخل وتقرير مدققي
الحسابات والتوصيات اللازمة .

(ب) : المحفظة العقارية :

- قامت الشركة خلال عام 2007 بشراء عدد من قطع الاراضي ويبين الجدول التالي القطع
التي تم شراؤها في عام 2007

الاراضي التي تم شراؤها

المساحة/ دونم	الموقع / معلومات القطعة
8.395.894	اراضي جنوب عمان قرية سالم حوض 4 الحنو الجنوبي لوحة 1 قطعة 218
230.746	اراضي الزرقاء قرية بيرين حوض 3 تلعة حامد لوحة 19 قطعة 24
79.535	اراضي جنوب عمان قرية جللول حوض 9 المحروقات لوحة (1) 3 قطع 112-113-120 شراكة مع نقابة المهندسين
96.280	اراضي ناعور قرية قريمة حسان حوض 3 المربط لوحة 8 قطع 289-292-293-294- 295-296
5.743.880	اراضي جنوب عمان قرية جللول حوض 6 بئر البيت لوحة 1 القطع 50+1221+222 .
272.946	اراضي المفرق قرية نادرة حوض 3 قمر لوحة 6 قطعة 33
42.821	اراضي مادبا قرية الجبيل حوض 3 الجبيل الشرقي جزء من القطعة 1 لوحة 1 من اصل 123.819 دونم
26.907	اراضي المفرق قرية خربة المطوى حوض 6 ابو البعشيش قطعة 31 لوحة 16
66.417	اراضي جرش قرية بليلا حوض 1 كبر لوحة 1 قطعة 7
10.964	اراضي اربد قرية النعيمة النعيمة حوض 87 المنصية الجنوبي لوحة 26 قطعة 14
11.488	اراضي شمال عمان قرية بدران حوض 8 مرج الاجرب لوحة 24 قطعة 1164
115.125	اراضي السلط قرية الصيحي حوض 11 ابو نوبصير الشرقي لوحة 22-21 من قطعة 137

❖ وعملا بتعليمات الافصاح المعمول بها من قبل هيئة الاوراق المالية نورد فيما يلي المعلومات

الاضافية حول البنود الواجب توفرها بالتقرير السنوي :

❖ أنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية :-

تأسست الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقا لاحكام قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات تحت رقم (361) بتاريخ 2005/4/3 .

- بدأت نشاطها الفعلي في 2005/8/7 .
- مركز الشركة / عمان ويحق لها فتح فروع داخل المملكة وخارجها .
- لا يوجد فروع للشركة داخل المملكة او خارجها .
- عنوان الشركة الحالي : عمان / شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري الطابق الرابع / مكتب (405) تلفون : 5540926 / 5540927 فاكس : 5524962
- يبلغ راس مال الشركة (30 مليون دينار اردني) .
- يبلغ عدد موظفين الشركة 7 موظفين بما فيهم المدير العام

❖ ومن غايات الشركة الرئيسية :

- تنفيذ الشركة غاياتها وفقا لاحكام الشريعة الاسلامية .
- شراء وترقيم واعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف انواعها .
- الاستثمارات في العقارات التي يتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها بمختلف المشاريع .
- للشركة الحق في توظيف اموالها بالاسهم والسندات .
- للشركة الحق في انشاء الاسواق التجارية و/أو بيعها و/أو تأجيرها و/أو المشاركة مع الغير لاستغلالها .
- القيام باعمال التاجير التمويلي بالاضافة الى القيام بتأجير العقارات والاراضي والسيارات والالات والمعدات والاجهزة بكافة اشكالها و انواعها و/أو ايه امور اخرى يمكن للشركة شرائها بهدف تأجيرها تاجيرا تمويليا .
- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغ 120408 دينار .

(ب) 2: وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها :

- شركة اريج المتحدة للمنازل مساهمة خاصة (سجل الشركات 399) بتاريخ 2007/11/29 براس مال مصرح به 50000 دينار اردني نسبة مساهمتنا 47.4% .

- لم تباشر الشركة نشاطها حتى تاريخ 2007/12/31 .
هاتف : 5664372 – فاكس : 5664371 .

غايات الشركة :

- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتنفيذ غايات الشركة
- إنشاء وإقامة المباني اللازمة لتحقيق غايات الشركة
- الاستثمار في المشاريع والشركات الأخرى
- شراء وتملك وحيازة الأراضي والعقارات

(ب) 3 : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم .

يتولى إدارة الشركة وتصريف شؤونها مجلس إدارة مؤلف من تسعة أعضاء يتم اختيارهم بطريقة الانتخاب لمدة أربع سنوات وذلك وفقا للقوانين والأنظمة المرعية والنظام الأساسي للشركة.

(أ) أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم :-

جدول يبين خبرات و أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والسلطة التنفيذية وجسدياتهم وعناوينهم

الاسم	الموايل العلمي اسم الجامعة	الخبرات والمسئ الوظيفي	الجنسية	العنوان
المهندس / سليمان عبد الرزاق مصطفى الادود رئيس مجلس الادارة 1953	بكالوريوس هندسة صناعية من الولايات المتحدة جامعة MASSACHUSETTS	- مؤسس شركة الادود التجارية - نائب رئيس هيئة المديرين ومؤسس شركة الخير للاستشارات العقارية (سوقى عمان) - نائب هيئة مديرين ومؤسس شركة الادود للاحتلات والعقارات - نائب رئيس هيئة المديرين ومؤسس شركة مصنع الاغذية الزراعية - رئيس هيئة المديرين ومدير عام شركة مصنع السمك البلاستيكية	الاردنية	ت: 4622052 0795530540 ص ب 2010 عمان 11183 الاردن
السيد خلدون عبد الرحمن محمد ابو حسان نائب رئيس مجلس الادارة 1940	ماجستير ادارة اعمال من جامعة نظفكو الاردن الولايات المتحدة الأمريكية	رئيس غرفة صناعة عمان لعدة دورات ، رئيس مجلس ادارة شركة التأمين الاردنية رئيس هيئة المديرين شركة المشرق للتقنية عضو ونائب رئيس مجلس الادارة لشركة مصفاة البترول الاردنية عضو في مجلس امانة الجامعة الهاشمية والجامعة الاردنية الاحلالية	الاردنية	شركة المشرق للتقنية والتسويق ت 4621212: فكس : 4622499 ص ب 20717 عمان 11118 الاردن
المهندسة سناء حمكك مطيع مهيل عضو مجلس ادارة 1958	بكالوريوس هندسة معمارية 1982	- المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري : • مهندسا / مديرية التصميم والتخطيط • مديرا لمديرية الخطط والبرامج / ادارة التخطيط المؤسسي • مديرا لادارة التخطيط المؤسسي • مديرا لادارة الاحلات وشؤون المستقلين	الاردنية	المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري 4634445: فكس : 4617124:
المهندس رياض هنين درويش التوايسة عضو مجلس ادارة 1951	بكالوريوس هندسة مدنية 1978 جامعة دمشق دكتوراه فلسة بالادارة	- عضو مجلس نقابة المهندسين ، رئيس الشعبة المدنية - وزارة التربية والتعليم : • رئيس قسم العقود والعميات ، مدير المقاربات ، مدير ادارة الشؤون المالية • مدير دائرة التورام والتوريد مشغل للوزير للتقنين الفنية حتى تاريخه	الاردنية	صندوق القاعد تقنية المهندسين 5650573: ص ب 940188 عمان
المهندس محمود اسماعيل علي السعودي عضو مجلس ادارة 1956	دبلوم علي بعد البكالوريوس تخصص هندسة كهربائية من جامعة بتراس في اليونان	- رئيس مجلس ادارة مجموعة السعودي للاستثمار (اسكان وتجارة) - رئيس مجلس ادارة جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني - عضو مجلس ادارة المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري .	الاردنية	ت: 0795524488 ص ب 800 عمان 11953 الاردن شركة الشرقاوي والسعودي ت : 5522133
السيد محمد عثمان حسن الناطفي عضو مجلس ادارة 1971	ماجستير تمويل / الجامعة الاردنية 1998	- مدير دائرة الرقابة و التدقيق الداخلي الوحدة الاستشارية / الضمان الاجتماعي 2003 - البنك المركزي - دائرة التدقيق الداخلي 10 سنوات	الاردنية	الوحدة الاستشارية الضمان الاجتماعي 5501100: موبايل : 0795511994
السيد محمد عبد الرزاق مصطفى الادود عضو مجلس ادارة 1945	بكالوريوس حقوق 1970 من جامعة بيروت العربية	- محامي قضاة فكري - رئيس مجلس ادارة الدولة للصناعات الخفيفة - رئيس هيئة مديري شركة الضيافة السياحية - عضو هيئة مديري شركة الاغذية الزراعية	الاردنية	شركة الضيافة للنفق السياحية 5152009: ت :
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزبيات عضو مجلس ادارة 1954	دبلوم مساحنة	شريك لمجموعة مكتب بن سعيد للاستشارات العقارية بباريس	الاردنية	ص ب 3568 عمان 11953 الاردن ت: 0796933500 5540926
المهندس بشير طاهر محمد الجفير عضو مجلس ادارة / المدير العام 1944	بكالوريوس هندسة مدنية جامعة حلب 1968 ماجستير هندسة مدنية الجامعة الأمريكية بيروت 1974	مدير عام دائرة المطامرات الحكومية وامن عام وزارة الاشغال و مدير عام مؤسسة الاسكان سابقا نائب رئيس مجلس ادارة شركة الزهرن العقاري سابقا عضو مجلس ادارة شركة المركز العربي الدولي سابقا وعضو مجلس ادارة في العديد من المؤسسات سابقا وعضو مجلس نقابة المهندسين لاربعة دورات سابقا	الاردنية	ص ب 3568 عمان 11953 الاردن ت: 0795631777 5540926

(ب) أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا وبذء تعريفية عن كل واحد منهم:

(1) الاسم: بشير طاهر محمد الجببر

الوظيفة: المدير العام

تاريخ التعيين : 2005/8/7

تاريخ الميلاد : 1944

الشهادة العلمية: ماجستير هندسة مدنية (1974) الجامعة الأمريكية ببيروت .
الخبرات العملية :

- مدير دائرة العطاءات الحكومية سابقا .
- أمين عام وزارة الاشغال سابقا .
- مدير عام مؤسسة الاسكان والتطوير الحضري سابقا .
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة الرهن العقاري سابقا .
- عضو مجلس ادارة شركة المركز العربي الدوائي سابقا .
- عضو مجلس نقابة المهندسين لأربعة دورات سابقا .

(2) الاسم : عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات

الوظيفة : مستشار المدير العام

تاريخ التعيين : 2007/5/1 .

تاريخ الميلاد : 1954/12/23

الشهادة العلمية : دبلوم مساحة

الخبرات العملية :

- شريك لمجموعة مكاتب بن سعيد للاستثمارات العقارية بالرياض .

(3) الاسم : جمال محمود صالح عبد الحافظ .

الوظيفة : المدير المالي .

تاريخ التعيين : 2005/07/01 .

تاريخ الميلاد : 1959 / 03 / 25 .

الشهادة العلمية : بكالوريوس محاسبة (1981) جامعة الإسكندرية .
الخبرات العملية :

- شركة عبد العزيز الوزان (الكويت) 1981 – 1990
- شركة الكونكورد للمقاولات (الأردن) 1990 – 1991
- الشركة الاردنية للنقل البري (الأردن) 1991 - 1994
- مؤسسة تنمية الصادرات والمراكز التجارية الاردنية (1994 - 1997)
- (1999 - 2005)
- شركة عبد اللطيف محمد الفوزان (السعودية 1997 – 1999)

(4) الاسم : ايمن عمر محمد عمورة .

الوظيفة : مدير مشاريع الشركة

تاريخ التعيين : 2007/04/09 .

تاريخ الميلاد : 1965 .

الشهادة العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية (1987) (مانيل)
ماجستير ادارة اعمال 1989 (مانيل)

الخبرات العملية :

- شركة الاميري للتجارة والمقاولات -- السعودية
- شركة اسامة بن لادن
- شركة العرب للمقاولات مشاريع جامعة ام القرى

4 : أسماء المساهمين الذين يمتلكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة بتاريخ 2007/12/31 مقارنة مع السنة السابقة .

الاسم	عدد الأسهم		نسبة الملكية	
	2006	2007	2006	2007
سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود	2,919,892	2,557,537	%9.733	%8.526
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	2,855,000	3,000,000	%9.517	%10

ب) 5 : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها واسواقها الرئيسية وحصتها من السوق المحلي ، وكذلك حصتها في الاسواق الخارجية .

- تقوم الشركة بنشاط عقاري في شراء و بيع الاراضي بالإضافة إلى أنها تقوم بالدخول في شراكات واتفاقيات مع جهات ومؤسسات محلية فقط ولا توجد اي نشاطات خارجية حتى الان .
- لا نستطيع تحديد نسبة حصة الشركة في السوق المحلية حيث لا تتوفر لدينا الإحصائيات اللازمة لهذا التقييم .

ب) 6 : لا يوجد اعتماد علي موردين محددین او عملاء رئيسین محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات .

ب) 7 : الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها .

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

ب)8: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي علي عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي علي عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .

- لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة الدولية .

ب) 9 : الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة

مجلس الادارة

لجنة الاستثمارات العقارية

لجنة التدقيق

اللجنة المالية والاستثمارية

رئيس مجلس الادارة

المدير العام

الخدمات العقارية

الدائرة المالية والادارية

قسم المساهمين

المشاريع والتسويق

- عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة: عدد موظفي الشركة الحاليين هم سبعة موظفين بما فيهم المدير العام :

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
1	ماجستير
4	بكالوريوس
1	دبلوم
1	ثانوية عامة

وحيث ان عدد الموظفين حاليا محدود فلم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية الحالية، وتتطلع الشركة مستقبلا بزيادة عدد الموظفين نتيجة زيادة أعمال الشركة وبالتالي وضع برنامج للتأهيل والتدريب.

10 : وصف للمخاطر التي تتعرض الشركة لها .

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

ب) 11: الإنجازات التي حققتها الشركة:

1. لقد حققت الشركة خلال عام 2007 إجمالي إيرادات بلغت (8 588 746) دينار مقارنة مع إيرادات عام 2006 بلغت (2 682 417 دينار) بارتفاع مقداره (5 906 329) دينار وبما نسبته 220 % ويعود هذا الارتفاع إلى التوسع في مبيعات الشركة في مشاريعها المختلفة .
2. ارتفعت المصاريف الادارية والعمومية من (268 443) دينار خلال عام 2006 الى (353 215) دينار في عام 2007 بارتفاع مقداره (84 772) دينار ونسبة 31% ويعود هذا الارتفاع الى ارتفاع الرواتب والأجور ومساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي والتأمين الصحي والى ارتفاع مصاريف مشاريع وارتفاع تنقلات مجلس الإدارة .

3. وبالنتيجة فإن الشركة تكون قد حققت ارباحا صافيه في عام 2007 بلغت (7 953 798) دينار مقارنة مع ارباح صافية في عام 2006 بلغت (2 299 901) دينار بارتفاع مقدارة (5 653 897) دينار ويعود هذا الارتفاع الى توسع مبيعات الشركة في مشاريعها المختلفة.

4. ستعمل الشركة على توزيع مبلغ (6 000 000) دينار كأرباح نقدية على المساهمين بنسبة 20% من راس المال المدفوع .

(ب) 12 : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة .

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

(ب) 13 : السلسلة الزمنية للارباح والخسائر المحققة والارباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وسعر السهم في سوق عمان المالي :

صافي الارباح	2005	2006	2007
صافي الارباح (الخسائر) (قبل الضريبة)	118 441	2 299 901	7 953 798
الارباح الموزعة والمقترحة	—	1 797 540	6 000 000
صافي حقوق المساهمين	15 163 986	32 319 253	38 665 531
سعر السهم كما في 12/31	3.17	1.51	1.86

ب) 14 : تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية :

بلغت موجودات الشركة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في 2007/12/31 ما مقداره (44 035 613) دينار مقابل (35 768 212) دينار للعام السابق وبارتفاع مقداره (8 267 401) دينار وبما نسبته 23% حيث يمثل الاستثمار في الأراضي ما نسبته 57% ويعزى ذلك الى الارتفاع الكبير والملاحظ في الذمم المدينة حيث بلغت نسبة الارتفاع 134 2% بالاضافة الى الارتفاع في شيكات برسم التحصيل واقساط مستحقة القبض والاوراق المالية المتوفرة للبيع والاستثمار في شركات زميلة والاستثمار في الاراضي وذمم التمويل والموجودات الثابتة والذي استوعب الانخفاض الكبير في ارصدة النقد والذي انخفض بنسبة 66% بالاضافة الى انخفاض الارصدة المدينة الاخرى.

1- الموجودات والمطلوبات المتداولة وصافي رأس المال العامل

- بلغ مجموع الموجودات المتداولة كما في 31 كانون الاول 2007 ما مقداره (15 589 293) دينار في حين بلغ للسنة السابقة (10 939 398) دينار بارتفاع قدره (4 649 895) دينار وبما نسبته 43% ، وقد تمثل هذا الارتفاع في معظم بنود الموجودات المتداولة و الذي استوعب الانخفاض الحاصل في رصيد النقد والارصدة المدينة الاخرى.

- كما بلغ مجموع المطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الاول 2007 ما مقداره (5 370 082) دينار مقابل ما مقداره (3 448 959) دينار للسنة السابقة بارتفاع قدره (1 921 123) دينار وبما نسبته 56% ويعزى ذلك الى الارتفاع في المضاربة مع البنك العربي الاسلامي و شيكات مؤجلة الدفع والارصدة الدائنة الاخرى وايرادات مؤجلة الدفع والذي استوعب الانخفاض في الذمم الدائنة .

- وبسبب الارتفاع في قيمة الموجودات المتداولة بقيمة اكبر من الارتفاع في المطلوبات المتداولة فقد ارتفع رأس المال العامل للشركة للسنة المنتهية في 2007/12/31 بمبلغ (2 728 772) دينار ليصبح مقداره (10 219 211) دينار مقابل (7 490 439) دينار للسنة السابقة.

- المؤشرات المالية والاقتصادية

- مؤشرات السيولة

1) راس المال العامل :

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	راس المال العامل
2007	15 589 293	5 370 082	10 219 211
2006	10 939 398	3 448 959	7 490 439

2- نسبة التداول

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	نسبة التداول
2007	15 589 293	5 370 082	1 : 2.903
2006	10 939 398	3 448 959	1 : 3.172

3- نسبة السيولة السريعة

السنة	الموجودات سريعة التداول	المطلوبات المتداولة	نسبة السيولة السريعة
2007	15 523 189	5 370 082	1 : 2.890
2006	10 596 422	3 448 959	1 : 3.072

4- مؤشرات المديونية

نسبة المطلوبات الى حقوق المساهمين

السنة	المطلوبات المتداولة	صافي حقوق المساهمين	نسبة المديونية
2007	5 370 082	38 665 531	%14
2006	3 448 959	32 319 253	%11

5- مؤشرات الربحية

معدل العائد على حقوق المساهمين

السنة	المخصصات	صافي الأرباح بعد	معدل العائد
2007	7 953 798	38 665 531	%21
2006	2 299 901	32 319 253	%7

6- معدل ربح السهم الواحد :

السنة	صافي الأرباح بعد المخصصات	عدد الاسهم	معدل ربح السهم
2007	7 953 798	30 000 000	0.265
2006	2 299 901	29 959 000	0.077

7- بيان حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم

السنة	صافي حقوق المساهمين	رأس المال	القيمة الدفترية للسهم
2007	38 665 531	30 000 000	1.289 دينار
2006	32 319 253	29 959 000	1.079 دينار

ب) 15 : الخطة المستقبلية لعام 2008 :

- إنهاء اعمال البنية التحتية في ثلاثة مشاريع على الاقل .
- إنهاء اعمال الدراسات والتصاميم لثلاثة مشاريع قرية سالم المرحلة الثالثة، مرصع ، جللول
- تنويع المنتج العقاري في الشركة وعدم الاقتصار على القطع السكنية والمباشرة بانتاج وتسويق قطع ذات تنظيم ريفي وزراعي .
- عقد شراكات عقارية جديدة مع شركات محلية وغير محلية بحيث يتم الدخول في مشاريع استثمارية عقارية تضمن المحافظة على تحقيق مستويات ارباح تشغيلية مناسبة .

ب) 16 : اتعاب تدقيق حسابات الشركة لعام 2007 .

بلغت اتعاب تدقيق الحسابات لعام 2007 مبلغ 3000 دينار (فقط ثلاثة الاف دينار)
شاملا اتعاب اعداد الميزانية نصف السنوية والميزانية الختامية للعام في 2007/12/31 .

(ب) 17 : كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية

وعائلاتهم يبين ملكيتهم لاسهم الشركة :

(أ) عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل اعضاء مجلس الادارة:

صفة المساهم	نسبة الملكية		عدد الاسهم		
	2006	2007	2006	2007	
رئيس مجلس الادارة	%8.526	%9.733	2557537	2919892	م . سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود
نائب رئيس مجلس الادارة	%0.166	%0.166	50000	50000	شركة المشرق للتنمية والتسويق يمثلها/ خلدون عبدالرحمن محمدا بو حسان
عضو مجلس ادارة/المدير العام	%0.864	%0.610	259000	182900	المهندس/ بشير طاهر محمد الجفيري
عضو مجلس ادارة	%3.334	%3.173	1000000	952000	شركة الشرقاوي والسعودي يمثلها / محمود اسماعيل علي السعودي
عضو مجلس ادارة	%0.034	%0.034	10000	10000	شركة الضيافة للفنادق السياحية يمثلها/ محمد عبد الرزاق مصطفى الداود
عضو مجلس ادارة	%2.905	%2.711	871261	813337	صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين الاردنيين يمثلها / رياض حسين درويش النوايسة
عضو مجلس ادارة	%1.666	%1.666	500000	500000	المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري يمثلها/ سناء حكمت مطيع مهيار
عضو مجلس ادارة	%10	%9.517	3000000	2855000	المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي يمثلها/ محمد عدنان حسن الماضي
عضو مجلس ادارة	%3.344	%3.417	1003000	1025000	السيد عبد الرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات

(ب) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

صفة المساهم	نسبة الملكية		عدد الاسهم		
	2006	2007	2006	2007	
زوجة رئيس مجلس الادارة	%0.130	%0.130	39000	39000	لانا خالد عبد الرحمن ابو حسان
ابن رئيس مجلس الادارة	%0.940	%1.478	281761	443503	علي سليمان عبد الرزاق الداود
ابنة رئيس مجلس الادارة	%0.034	%0.034	10000	10000	تاله سليمان عبد الرزاق الداود
ابنة رئيس مجلس الادارة	%0.034	%0.034	10000	10000	زينه سليمان عبد الرزاق الداود
ابنة رئيس مجلس الادارة	%0.034	%0.034	10000	10000	امل سليمان عبد الرزاق الداود

(ب) 18 : بيان بالمزايا والمكافآت التي يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة :

الاسم	بدل التتقات		المكافآت		الرّصف الوظيفي
	2007	2006	2007	2006	
م. سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود	3500	2400	5000	5000	رئيس مجلس الادارة
السيد خلدون عبدالرحمن محمد ابو حسان مثلا عن شركة المشرق للتنمية والتسويق	3500	2400	5000	5000	نائب رئيس مجلس الادارة
م. محمود اسماعيل علي السعودي مثلا عن شركة الشرقاوي والسعودي	3300	2400	5000	5000	عضو مجلس ادارة
السيد محمد عد الرزاق الداود مثلا عن شركة الضيافة للفنادق السياحية اعتبارا من 2007/6/1 السيد بشير فريد عبد الحليم الجعير مثلا عن شركة الدلتا لتجارة اللحوم والمواشي	2100 1400	2400	5000	5000	عضو مجلس ادارة
م. رياض حسين النوايسة اعتبارا من 2007/04/30 م. وائل اكرم اسعد السقا مثلا عن صندوق التقاعد لاعضاء نقابة المهندسين	2400 1100	2400	5000	5000	عضو مجلس ادارة
م. سناء حكمت مطيع مهيار اعتبارا من 2007/11/25 م. شحادة عبدالله الحمد ابو هديب من 2007/01/01 وحتى 2007/11/25 مثلا عن المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري	300 3200	2400	5000	5000	عضو مجلس ادارة
السيد محمد عدنان حسن الماضي اعتبارا من 2006/11/1 السيد بشار نايل محمد الزعي من 2006/10/31 الى 2006/1/1 مثلا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	3500 صفر	400 2000	5000	5000	عضو مجلس ادارة
السيد عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات	3500	2400	5000	5000	عضو مجلس ادارة
م. بشير طاهر محمد الجعير	3500	2400	5000	5000	عضو مجلس ادارة / والمدير العام

الرواتب والمكافآت المدفوعة للإدارة التنفيذية العليا :

الاسم	الوظيفة	عام 2006	عام 2007
م. بشير طاهر الجعير	المدير العام	53 561	90 090
جمال محمود عبدالحافظ	المدير المالي	8 495	9 565
عبدالرؤوف الزيات	مستشار	0	41 678
م.إيمن عمر عمورة	مهندس المشاريع	0	14 563

ب) 19 : بيان التبرعات التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية :

الاسم	المبلغ
جمعية السلط الخيرية	100 دينار

ب) 20 : بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو

الشقيقة والحليفة أو أعضاء مجلس الإدارة :

لا يوجد ايه 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 اي موظف في

الشركة أو اقاربهم .

ب) 21: مساهمة الشركة في حماية البيئة والمجتمع المحلي :

لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة .

لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي .

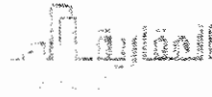
1. Introduction
 The purpose of this study is to investigate the effects of the proposed system on the performance of the system. The study is divided into two main parts: a theoretical analysis and an experimental analysis. The theoretical analysis is based on the principles of the system and the experimental analysis is based on the results of the experiments.

2. Theoretical Analysis
 The theoretical analysis is based on the principles of the system. It is divided into two main parts: a theoretical analysis of the system and a theoretical analysis of the results. The theoretical analysis of the system is based on the principles of the system and the theoretical analysis of the results is based on the results of the experiments.

3. Experimental Analysis
 The experimental analysis is based on the results of the experiments. It is divided into two main parts: an experimental analysis of the system and an experimental analysis of the results. The experimental analysis of the system is based on the principles of the system and the experimental analysis of the results is based on the results of the experiments.

4. Conclusion
 The results of the study show that the proposed system has a significant effect on the performance of the system. The study is divided into two main parts: a theoretical analysis and an experimental analysis. The theoretical analysis is based on the principles of the system and the experimental analysis is based on the results of the experiments.

5. References
 [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100]



الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية للسنة المنتهية في
٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
مع تقرير مدققي الحسابات



الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

<u>المحتويات</u>	<u>صفحة</u>
- تقرير مدققي الحسابات	٣
- الميزانية العامة كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و٢٠٠٦.	<u>البيان</u> أ
- بيان الدخل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و٢٠٠٦.	ب
- بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و٢٠٠٦.	ج
- بيان التدفقات النقدية للسنتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و٢٠٠٦.	د
- إيضاحات حول البيانات المالية.	<u>العدد</u> ١٤

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى مساهمي
الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة :

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكل من بيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية :

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

مسؤولية المحاسب القانوني :

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

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

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

- تم تسجيل كامل إيرادات بيع أراضي بالأقساط في عام ٢٠٠٧ لمشاريع الشركة كما هو مبين في إيضاح رقم (٦/ب) .

الرأي :

في رأينا باستثناء ما هو مذكور في الفقرة السابقة والإيضاح رقم (٦/ب) ، إن البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة (تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية) عن الوضع المالي للشركة العقارية الأردنية للتنمية (شركة مساهمة عامة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وأن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

المجموعة المهنية العربية
(أعضاء في مجموعة RSM الدولية)
عادل أيوب
إجازة رقم (٤٩٩) فئة (أ)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٠٠٨/٣/١٨

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الميزانية العامة كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و ٢٠٠٦ - بيان (أ)

الموجودات	إيضاح رقم	٢٠٠٧ بالدينار	٢٠٠٦ بالدينار
الموجودات المتداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	(٣)	٢ ٨٧٧ ١٣٦	٨ ٣٧٧ ٠٨٧
شيكات برسم التحصيل		١ ٧٨٥ ١٥٤	١ ٧٠٦ ٥٩٩
صافي الذمم المدينة		١٠ ٦١٦ ٤٤٣	٤٧٥ ١١٧
اقساط مستحقة القبض		٢٤٤ ٤٥٦	٣٧ ٦١٩
أرصدة مدينة أخرى	(٤)	٦٦ ١٠٤	٣٤٢ ٩٧٦
مجموع الموجودات المتداولة		١٥ ٥٨٩ ٢٩٣	١٠ ٩٣٩ ٣٩٨
أوراق مالية متوفرة للبيع	(٥)	١ ٣٢٤ ٦٧٠	٢٩٠ ٢٨٥
الاستثمار في شركات زميلة	(٥)	٢٣ ٧٠٠	...
استثمارات في أراضي	(٦)	٢٥ ٢٣٢ ٢٥٦	٢٣ ٦٣٤ ٥٣١
ذمم تمويل		١ ٧٧٥ ٣٩٨	٨٥٦ ٨٦٢
صافي القيمة الدفترية للموجودات الثابتة	(٧)	٩٠ ٢٩٦	٤٧ ١٣٦
مجموع الموجودات		٤٤ ٠٣٥ ٦١٣	٣٥ ٧٦٨ ٢١٢

المطلوبات وحقوق المساهمين

المطلوبات المتداولة

مضاربة مع البنك العربي الاسلامي	(٨)	١ ٢٤١ ٨١٥	...
شيكات مؤجلة الدفع		١٠٦ ٩٥٠	...
الذمم الدائنة		٢٨٥ ٤٦٧	٢ ٥٩٧ ١٢٢
أرصدة دائنة	(٩)	٣ ٤٧٧ ٦٦٢	٧٣٨ ٤٤١
ايرادات مؤجلة الدفع		٢٥٨ ١٨٨	١١٣ ٣٩٦
مجموع المطلوبات المتداولة		٥ ٣٧٠ ٠٨٢	٣ ٤٤٨ ٩٥٩
رأس المال وحقوق المساهمين			
رأس المال المكتتب به والمدفوع		٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٩ ٩٥٩ ٠٠٠
علاوة الاصدار		٣٦ ٤٧٩	...
الاحتياطي الإجمالي		١ ٠٧٧ ١٤٥	٢٥٣ ٥٩٢
المتغير المتراكم لإعادة تقييم الاستثمارات		٥٦ ٩١٢	(٥٨ ٠٨٩)
أرباح معدة للتوزيع		٦ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٧٩٧ ٥٤٠
الأرباح المدورة		١ ٤٩٤ ٩٩٥	٣٦٧ ٢١٠
صافي حقوق المساهمين		٣٨ ٦٦٥ ٥٣١	٣٢ ٣١٩ ٢٥٣
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٤٤ ٠٣٥ ٦١٣	٣٥ ٧٦٨ ٢١٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٧ و ٢٠٠٦ - بيان (ب)

إيضاح رقم	٢٠٠٧ بالدينار	٢٠٠٦ بالدينار	البيان
	٨ ٣٣٥ ١٢٦	٢ ٥٥١ ٣٩٦	أرباح بيع أراضي
	٩٣ ٢٨٣	٨٦ ٠٧٣	إيرادات مزاولة
	١٥٣ ٥٤٤	٢٨ ٣٨٩	أرباح استثمار محققة في اسهم الشركات
	٨ ٥٨١ ٩٥٣	٢ ٦٦٥ ٨٥٨	إجمالي الإيرادات
	٦ ٧٩٣	١٦ ٥٥٩	إيرادات أخرى
(١٠)	(٣٥٣ ٢١٥)	(٢٦٨ ٤٤٣)	تنزل : مصاريف إدارية و عمومية
	٨ ٢٣٥ ٥٣١	٢ ٤١٣ ٩٧٤	صافي ربح العام قبل المخصصات
	(٤٥ ٠٠٠)	(٤٥ ٠٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
	(٨٢ ٣٥٥)	(٢٤ ١٤٠)	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
	(٨٢ ٣٥٥)	(٢٤ ١٤٠)	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
	(٧٢ ٠٢٣)	(٢٠ ٧٩٣)	مخصص دعم صندوق التعليم والتدريب المهني و التقني
	٧ ٩٥٣ ٧٩٨	٢ ٢٩٩ ٩٠١	صافي أرباح العام
	٠,٢٦٥	٠,١١٧	حصة السهم من صافي الربح - دينار
	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٩ ٦٢٣ ٤٤٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و ٢٠٠٦ - بيان (ج)

البيان	رأس المال بالدينار	علاوة الاصدار بالدينار	الإحتياطي الإجمالي بالدينار	المتغير المتراكم لإعادة تقييم الإستثمارات بالدينار	أرباح معدة للتوزيع بالدينار	الأرباح المدورة بالدينار	المجموع بالدينار
٢٠٠٥/١٢/٣١ الرصيد كما هو في	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٠٠٠	١٢ ١٩٥	٤٥ ٥٤٥		١٠ ٦ ٢٤٦	١٥ ١ ٦ ٣ ٩ ٨ ٦
زيادة رأس المال	١٤ ٩٥٩ ٠٠٠	٠٠٠					١٤ ٩٥٩ ٠٠٠
المحول للإحتياطي الإجمالي						(٢٤١ ٣٩٧)	(١٠ ٣ ٦ ٣٤)
المتغير المتراكم لإعادة تقييم الإستثمارات			٢٤١ ٣٩٧	(١٠ ٣ ٦ ٣٤)			٢ ٢ ٩ ٩ ٩ ٠ ١
٢٠٠٦ صافي أرباح العام					١ ٧ ٩ ٧ ٥ ٤٠		
أرباح مقترح توزيعها عن عام ٢٠٠٦						(١ ٧ ٩ ٧ ٥ ٤٠)	
٢٠٠٦/١٢/٣١ الرصيد كما هو في	٢٩ ٩٥٩ ٠٠٠	٠٠٠	٢٥٣ ٥٩٢	(٥٨ ٠٨٩)	١ ٧ ٩ ٧ ٥ ٤٠	٣ ٦ ٧ ٢ ١٠	٣٢ ٣ ١ ٩ ٢ ٥ ٢
مصاريف سنوات سابقة	٤١ ٠٠٠					(٢ ٤ ٦٠)	(٢ ٤ ٦٠)
زيادة رأس المال							٤١ ٠٠٠
زيادة علاوة الاصدار		٣ ٦ ٤ ٧ ٩					٣ ٦ ٤ ٧ ٩
أرباح موزعة عن عام ٢٠٠٦					(١ ٧ ٩ ٧ ٥ ٤٠)		(١ ٧ ٩ ٧ ٥ ٤٠)
المحول للإحتياطي الإجمالي			٨ ٢ ٣ ٥٥٣	١١٥ ٠٠١		(٨ ٢ ٣ ٥٥٣)	١١٥ ٠٠١
المتغير المتراكم لإعادة تقييم الإستثمارات							٧ ٩ ٥ ٣ ٧ ٩ ٨
٢٠٠٧ صافي أرباح العام					٦ ٠٠٠ ٠٠٠		
أرباح مقترح توزيعها عن عام ٢٠٠٧						(٦ ٠٠٠ ٠٠٠)	
٢٠٠٧/١٢/٣١ الرصيد كما هو في	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٦ ٤ ٧ ٩	١ ٠ ٧ ٧ ١ ٤٥	٥ ٦ ٩ ١ ٢	١ ٤ ٩ ٤ ٩ ٩٥		٣ ٨ ٦ ٦ ٥ ٥ ٣ ١

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ و ٢٠٠٦ - بيان (د)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	البيان
بالدينار	بالدينار	
٢ ٤١٣ ٩٧٤	٨ ٢٣٥ ٥٣١	<u>التدفقات النقدية من عمليات التشغيل</u>
		صافي أرباح العام
٩ ٥٦١	١٦ ١١٨	<u>تعديلات</u>
٠٠٠	(٢ ٤٦٠)	صافي الاستهلاكات والإطفاء والمخصصات
٢ ٤٢٣ ٥٣٥	٨ ٢٤٩ ١٨٩	مصاريف سنوات سابقة
		الربح من التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
		<u>الموجودات المتداولة :-</u>
٥٧٣ ٩٢٤	(١٠ ١٤١ ٣٢٦)	(الزيادة) النقص في الذمم المدينة
(١ ٢٢٢ ٥٩٩)	(٧٨ ٥٥٥)	(الزيادة) النقص في شيكات برسم التحصيل
(٣٣٣ ٩٣٥)	٢٧٦ ٨٧٢	(الزيادة) النقص في الأرصدة المدينة الأخرى
(٣٧ ٦١٩)	(٢٠٦ ٨٣٧)	(الزيادة) النقص في اقساط مستحقة القبض
		<u>المطلوبات المتداولة :-</u>
٢ ١٠٨ ٣٩٥	(٢ ٣١١ ٦٥٥)	الزيادة (النقص) في الذمم الدائنة
٤٨٤ ٨٤٧	٢ ٤٥٧ ٤٨٨	الزيادة (النقص) في الأرصدة الدائنة الأخرى
١١٣ ٣٩٦	١٤٤ ٧٩٢	الزيادة (النقص) في إيرادات مؤجلة الدفع
٤ ١٠٩ ٩٤٤	(١ ٦١٠ ٠٣٢)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u>
(٣ ٦٩٤)	(٥٩ ٢٧٨)	صافي (الزيادة) النقص في الموجودات الثابتة
٢٦٠ ٨٨٣	(٩١٩ ٣٨٤)	صافي (الزيادة) النقص في الأوراق المالية المتوفرة للبيع
٠٠٠	(٢٣ ٧٠٠)	صافي (الزيادة) النقص في الاستثمارات في شركات زميله
(١١ ٨١٣ ٤٣٠)	(١ ٥٩٧ ٧٢٥)	صافي (الزيادة) النقص في الإستثمارات في الأراضي
(٨٥٦ ٨٦٢)	(٩١٨ ٥٣٦)	صافي (الزيادة) النقص في ذمم تمويل
(١٢ ٤١٣ ١٠٣)	(٣ ٥١٨ ٦٢٣)	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u>
١٤ ٩٥٩ ٠٠٠	٤١ ٠٠٠	الزيادة (النقص) في رأس المال
(٣ ١٣١ ٤٩٩)	١٠٦ ٩٥٠	الزيادة (النقص) في شيكات مؤجلة الدفع
٠٠٠	٣٦ ٤٧٩	الزيادة (النقص) في علاوة الاصدار
٠٠٠	١ ٢٤١ ٨١٥	الزيادة (النقص) في مضاربة مع البنك العربي الاسلامي
٠٠٠	(١ ٧٩٧ ٥٤٠)	ارباح موزعة
١١ ٨٢٧ ٥٠١	(٣٧١ ٢٩٦)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٣ ٥٢٤ ٣٤٢	(٥ ٤٩٩ ٩٥١)	صافي (النقص) الزيادة في النقد
٤ ٨٥٢ ٧٤٥	٨ ٣٧٧ ٠٨٧	النقد في بداية العام
٨ ٣٧٧ ٠٨٧	٢ ٨٧٧ ١٣٦	النقد في نهاية العام

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

إيضاح رقم (١)

تأسيس الشركة وغاياتها

- تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم (٣٦١) بتاريخ ٣/٤/٢٠٠٥.
- بدأت الشركة نشاطها الفعلي بتاريخ ٧/٨/٢٠٠٥.
- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٧/٣/٢٠٠٦ زيادة رأسمالها بمقدار (١٥) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة (٣٠) مليون دينار / سهم ، وذلك عن طريق طرح ١٥ مليون سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة.
- تم اقرار البيانات المالية من قبل مجلس ادارة الشركة في جلسة بتاريخ ١٧ آذار ٢٠٠٨.

ومن غايات الشركة الرئيسية :

١. تنفيذ الشركة غاياتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
٢. شراء وتزقيم واعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف أنواعها .
٣. الإستثمارات في العقارات التي يتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها .
٤. التأجير التمويلي .

إيضاح رقم (٢)

السياسات المحاسبية الهامة

أسس اعداد البيانات المالية :

تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه ووفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة.

النقد وما في حكمه :

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والإستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة :

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها ان وجد ، ويتم شطب الديون في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الديون السابق شطبها الى الإيرادات .

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع :

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

الاستثمارات في العقارات والأراضي :

تظهر الاستثمارات في العقارات والأراضي بالتكلفة ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة .

الاستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع :

يتم تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ الميزانية ، ويتم قيد فروقات إعادة التقييم ضمن بيان حقوق المساهمين ، وفي حالة عدم امكانية تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه تقيم بالتكلفة ، ويتم اثبات اي تدني في قيمتها في بيان الدخل .

الاستثمارات في شركات زميلة :

تظهر الاستثمارات في شركات زميلة بالتكلفة مضافا عليها ربح او خسارة الشركة .

الموجودات الثابتة :

يتم قيد الموجودات الثابتة بالتكلفة ويتم استهلاكها وفقاً لطريقة القسط الثابت بمعدلات تتراوح بين ١٥% - ٢٥% .

إذا قل المبلغ الممكن استرداده لأي من الموجودات الثابتة عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها الى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل .

تحقق الإيراد :

يتم تحقق الإيراد عند التعاقد مع المشتري ولا يشترط في ذلك إتمام إجراءات نقل الملكية.

إيضاح رقم (٣)

نقد لدى البنوك

٢٠٠٦	٢٠٠٧	البين
بالدينار	بالدينار	البنك العربي
٢ ٧٠٣	٢ ٢٦٩	البنك العربي الإسلامي
٨ ٣٧٤ ٣٨٤	٢ ٨٧٤ ٨٦٧	المجموع
٨ ٣٧٧ ٠٨٧	٢ ٨٧٧ ١٣٦	

إيضاح رقم (٤)

أرصدة مدينة أخرى

٢٠٠٦	٢٠٠٧	البين
بالدينار	بالدينار	مصاريف مدفوعة مقدما
٢ ١٩٥	٧ ٤٨٥	أمانات ضريبة دخل
١٣ ١١٥	١٧ ٢٧٥	ايرادات مباحة مستحقة
٧٧ ٦٥١	٤١ ٣٢٩	دفعات على حساب الاكتتاب
٢٥٠ ٠٠٠	٠٠٠	تأمينات مستردة
١٥	١٥	المجموع
٣٤٢ ٩٧٦	٦٦ ١٠٤	

إيضاح رقم (١٢)

الاحتياطي الإجمالي

يتم تكوين الاحتياطي الإجمالي وفقاً لأحكام قانون الشركات باستقطاع نسبة ١٠% من صافي أرباح السنة المتحققة ، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الاحتياطي الإجمالي ربع رأسمال الشركة المصرح به ، إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة سنوياً إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به .

إيضاح رقم (١٣)

الأدوات المالية

(أ) القيمة العادلة

تقوم الشركة من خلال ممارسة أنشطتها الاعتيادية باستعمال العديد من الأدوات المالية وإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات تقارب قيمتها العادلة بتاريخ الميزانية وفقاً للمعيار المحاسبي رقم (٣٢).

(ب) مخاطر تقلبات الأسعار

(١) تقلبات أسعار العملات

إن معظم تعاملات الشركة بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي ويساوي الدولار الأمريكي (٠,٧١٠) دينار أردني .

(٢) مخاطر أسعار الفائدة

إن معظم الأدوات المالية الظاهرة في الميزانية العامة غير خاضعة لمخاطر أسعار الفائدة ، وأن أثر مخاطر أسعار الفائدة لا يؤثر بشكل جوهري على البيانات الحسابية.

(ج) مخاطر الائتمان والسيولة

تتعامل الشركة مع مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة وتحفظ بالأرصدة النقدية لديها ، وقد تم إظهار صافي الذمم بالقيمة العادلة .

إيضاح رقم (١٤)

تم إعادة تبويب بعض الأرقام المالية لعام ٢٠٠٦ لتتناسب مع الأرقام المالية لعام ٢٠٠٧ .

