



شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي السابع
لعام 2014

شركة أمواج العقارية م.ع.م.

المساهمة العامة المحدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي السابع

لعام 2014

ص.ب 18061، عمان 11195

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: 5777333 فاكس: 5777330

أعضاء مجلس الإدارة

- | | |
|-------------------|---|
| رئيس مجلس الإدارة | 1. معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل ممثل شركة الصقر لتطوير الأعمال |
| نائب الرئيس | 2. السيد رمزي جورج خوري |
| عضواً | 3. السيد يوسف مذهب حداد |
| عضواً | 4. السيد "محمد تحسين" سليم الصباغ |
| عضواً | 5. السيدة ديمة حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة |
| عضواً | 6. السيد محمد اسماعيل السعودي ممثل شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري |
| عضواً | 7. السيد أياد عبدالسلام رشاد ممثل شركة دارات الأردنية القابضة |

مدققوا الحسابات: ماركس الدولية للاستشارات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي السابع لهيئتك العامة الموقرة، كما يسرني أن أقدم لكم موجزاً عن أهم أعمال شركتكم للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014 وخطتها المستقبلية.

قامت الشركة بتأجير ما نسبته 75% من المول ومن المتوقع تزايد هذه النسبة خلال الأشهر القادمة لتصل الى حوالي 80% قبل منتصف العام القادم ، كما تقوم الشركة الآن بالتركيز على عملية التسويق والترويج للمول لزيادة اعداد الم تسوقين فيه وبالتالي ضمان تأجير المساحات المتبقية منه.

وفيما يتعلق بالأمور المالية للشركة ، فقد حققت خسائر دفتريّة خلال عام 2014 نتيجة لتحمل الشركة لمصاريف فوائد عالية على القروض الممنوحة للشركة وتقوم الشركة الآن بالاتفاق مع البنوك لتخفيض سعر الفائدة والغاء العمولات مما سيكن الشركة خلال العام القادم من تخفيض الخسارة.

وتقوم الشركة بالتخطيط لزيادة إيراداتها بكافة الطرق الممكنة والمتاحة وتسويق جاليريا مول بشكل أكبر لنتمكن من تأجير المساحات المتبقية وزيادة إيراداتنا.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل للسادة المساهمين على الثقة التي أولونا إياها ولجميع العاملين في الشركة على جهودهم وإخلاصهم، راجين من الله العزيز القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير الأردن الغالي.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

سامر الطويل
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في 31 كانون أول 2014 المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة أمواج العقارية المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي السادس الذي سينعقد في تمام الساعة الثانية عشرة ظهراً من يوم الأربعاء الموافق 29-4-2015 في مكاتب الشركة .

حضرات السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014 والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لذات السنة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام 2015.

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين فيها وحجم الإستثمار الرأسمالي:
أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

تهدف الشركة إلى تحقيق الغايات التالية من خلال إستثمار أموالها ومصادر تمويلها في كافة أوجه الإستثمار المتاحة كما يلي:

1. شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها وإستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
2. شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
3. إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية والمراكز التجارية والمولات وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو إستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
4. صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية ال حديثة والقيام بجميع الخدمات المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
5. إستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
6. إنشاء مركز حديث لصيانة و /أو تنفيذ و/أو تركيب الأبنية والمعدات والآلات داخل المجمعات السكنية ولتحقيق غايات الشركة وكذلك القيام بجميع الخدمات الأخرى اللازمة لها والمتعلقة بها والمتفرعة عنها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
7. أن تعمل على إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبا دلة والتأجير والرهن العقاري وكذلك بيع ممتلكات وحقوق الشركة كلها أو بعضها لما فيه مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

- تقع مكاتب الشركة في الدوار السادس شارع زهران أبراج إعمار.

- يعمل في الشركة والشركة التابعة واحد وسبعون موظفاً بعضهم يحمل شهادات جامعية وذوي خبرة عالية.

- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

ج - حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في 31 كانون أول 2014 مبلغ (90,935,752) دينار.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

شركة الياقوت العقارية ذ .م.م هي شركة محدودة المسؤولية مسجلة في سجل الشركات تحت الرقم 9617 بتاريخ 2005/1/25 برأسمال قدره (45,940,000) خمسة وأربعون مليون وتسعمائة وأربعون ألف دينار أردني مدفوع بالكامل وهي شركة مملوكة بنسبة 63.13% لشركة أمواج ج العقارية المساهمة العامة و 36.87% لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م. .

ونشاط الشركة يكمن في الإستثمار العقاري من خلال شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والإستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها وإستثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، وإستيراد جميع المواد والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية، وتملك شركة الياقوت العقارية ذ .م.م بالكامل جاليريا مول البالغة مساحته الإجمالية حوالي (125) ألف متر مربع وتقع مكاتب الشركة في أبراج إعمار – شارع زهران ويعمل بها 70 موظف .

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
معالي السيد " محمد سامر " مروان الطويل. ممثل شركة الصقر لتطوير الأعمال	رئيس مجلس الإدارة	1967	يحمل شهادة محاسب قانوني CPA من جامعة إلينوي في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة بكالوريوس في المحاسبة والإقتصاد من الجامعة الأردنية	1989 1988	وزير سابق للإقتصاد الوطني والسياحة والآثار. مدير عام شركة الصقر العربي للتنمية ذ.م.م – حالياً. رئيس هيئة مديري شركة الصقر لتطوير الأعمال ذ.م.م – حالياً. رئيس مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري- سابقاً. نائب رئيس مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار – سابقاً. عضو مجلس إدارة شركة مصفاة البترول – سابقاً. عضو مجلس إدارة البنك العربي المحدود – سابقاً. عضو مجلس إدارة بنك الإنماء الصناعي – سابقاً.
السيد/ رمزي جورج مبدى خوري	رئيس الرئیس	1958	يحمل شهادة بكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة أوستن	1980	رئيس هيئة مديرين للشركة الثلاثية للصناعات الدوائية ومواد التجميل – حالياً. عضو هيئة مديرين في عدة شركات – حالياً. المدير العام لمجموعة شركات مديكا – حالياً. عضو مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري- سابقاً.
السيد / يوسف مذهب حداد	عضو	1952	يحمل شهادة بكالوريوس تجارة	1972	رئيس مجلس إدارة شركة يوسف مذهب حداد – حالياً. عضو مجلس إدارة في الشركات التالية حالياً: شركة النسر للتقطير. شركة مرجان. مزارع النزهة. الممیزة لصناعة الأسمدة.
السيد / "محمد تحسين " سليم الصباغ	عضو	1948	يحمل شهادة بكالوريوس صيدلة وشهادة ماجستير في الصيدلة	1970 1973	مدير عام شركة مستودع أدوية الصباغ – حالياً. عضو مجلس إدارة الشركة الوطنية لصناعة الكلورين المساهمة العامة. عضو مجلس إدارة شركة دار الدواء المساهمة الخاصة – سابقاً.
السيدة/ ديماء حدادين ممثل شركة الإستثمارات والصناعات قابضة	عضو	1977	يحمل شهادة بكالوريوس هندسة صناعية من الجامعة الأردنية وشهادة ماجستير ادارة اعمال من الجامعة الأردنية	2000 2005	مدير إستثمار في مجموعة نقل.
سعادة السيد / محمد اسماعيل السعودي ممثل شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري	عضو	1961	يحمل شهادة بكالوريوس هندسة	1984	عضو مجلس في مجلس النواب الأردني. رئيس اللجنة المالية في مجلس النواب الأردني مدير عام ومالك شركة محمد السعودي للاسكان. عضو نقابة المهندسين الأردنيين
اياد عبدالسلام رشاد ممثل شركة دارات الاردنية القابضة	عضو	1969	يحمل شهادة البكالوريوس في ادارة الاعمال من الجامعة الاردنية	1991	الونیس التنفيذي لشركة دارات الاردنية القابضة. الرئيس التنفيذي لشركة نور الاردنية الكويتية للإستثمار المالي. نائب مدير الدائرة الإقتصادية – الديوان الملكي الهاشمي - سابقاً.

ب- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
عمر زياد عبد اللطيف	المدير المالي	1979	يحمل شهادة بكالوريوس في المحاسبة	2003	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري 2005-2007. أوليه لتجارة السيارات 2005-2007 أمانة عمان الكبرى 2003-2005

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة 5% فأكثر مقارنة بالسنة السابقة:

التسلسل	إسم المستثمر	عدد الأسهم كما في 2014/12/31		عدد الأسهم كما في 2013/12/31	
		النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم
1	شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري	12.133	3,640,000	12.133	3,640,000
2	محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	8.436	2,530,800	8.436	2,530,800
3	شركة اوران للإستثمار	5.833	1,750,001	5.833	1,750,001
4	شركة القوس للإستثمار	11.742	3,522,496	11.742	3,522,496
5	شركة الإستثمارات والصناعات الكاملة القابضة	5.882	1,764,726	5.882	1,764,726
6	شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	9.65	2,895,001	9.65	2,895,001
7	شركة دارات الأردنية القابضة	10	3,000,000	10	3,000,000
8	شركة نهر جابوق للاستثمارات التجارية	6.11	1,835,400	0	0

ب -الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الادارة والتي تملك اسهم في شركة أمواج العقارية :

التسلسل	اسم الشركة	العضو	نسبة تملك العضو للشركة	عدد الأسهم كما في 2014/12/31		عدد الأسهم كما في 2013/12/31	
				النسبة(%)	عدد الأسهم	النسبة(%)	عدد الأسهم
1	شركة الصقر لتطوير الاعمال	محمد سامر الطويل	%100	% 0.7	230000	% 0.7	230000
2	شركة الصقر العربي للتنمية	محمد سامر الطويل	%100	% 0.9	280210	% 0.9	280210
3	شركة القوس للاستثمار	رمزي خوري	%64	% 11.7	3522496	% 11.7	3522496

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

في ضوء الوضع الحالي بالتحديد و المشهد الإقتصادي العالمي فإن اختيار الشركة للإستثمار في هذا المجال كان أحد الأفكار الرائدة حيث لاحظت الشركة وجود فجوة كبيرة بين العرض والطلب في مجالات الإستثمار العقاري كافة من إسكانات ومكاتب، وبعد دراسة متطلبات السوق قررت الشركة الإستثمار في مجال المولات التجارية وهذا ما أعطاهاميزة نسبية عن عدة شركات عقارية أخرى ، حيث أن الشركة قررت تخصيص المول للتأجير وفي قلب السوق التجاري في الصويفية وبمواصفات عالمية مما يمنح الشركة إيرادات وإيجارات ودخل متواصل على مدى طويل مما يعطي المساهمين حالة من الأمان والإستقرار في العائد على إستثماراتهم.

إن إختيار هذا المجال وفي هذا الوقت بالتحديد يعطي الشركة ميزة وقدرة تنافسية مرتفعة مما سيمكنها من إستغلال وتوظيف مصادرها الذاتية والتمويل المتاح بكفاءة وفعالية وذلك في ظل ظروف السوق الحالية والمتوقعة وأن الحجم التقديري لنشاط الشركة قياساً لمنافسيها هو مناسب ولكن الشركة لا تتوقع أن يزيد حجم نشاطها عن (15%) من هذا المجال نظراً لضخامة الإستثمار فيه.

سادساً: درجة الإعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً:

لا يوجد إعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات.

سابعاً : الحماية الحكومية أو الإمتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها:

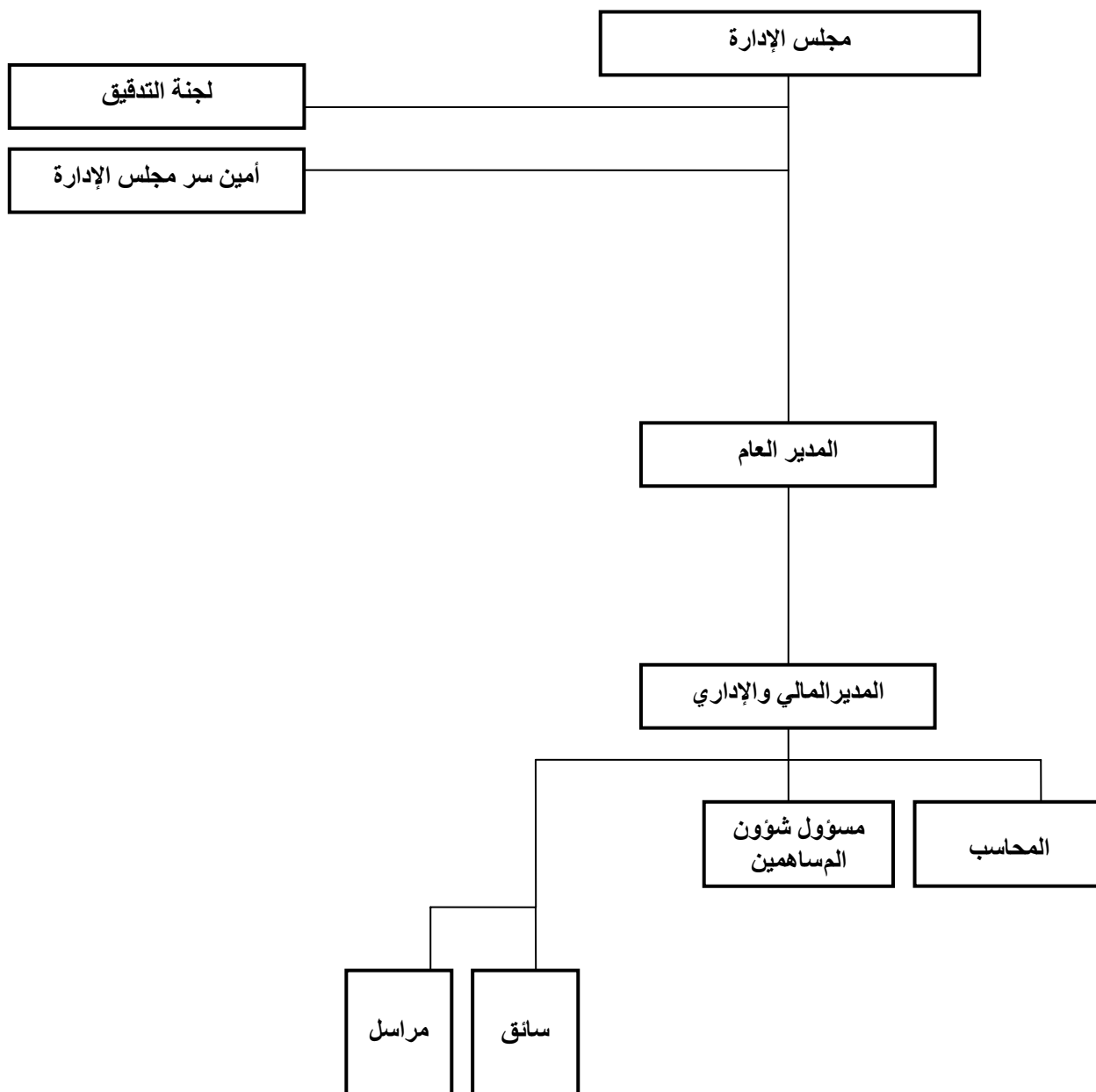
1. حصلت الشركة على إعفاء من هيئة تشجيع الإستثمار على الموجودات الثابتة (الالات، الأجهزة ، المعدات ، والليات والعدد المخصصة) لاستخدامها حصراً في المشروع بما يخدم مدن الترفيهية والسياحي حسب إعفاء رقم 1808/2/31/620 تاريخ 2010/2/21 وتنتهي مدة الاعفاء بتاريخ 2015/2/16.
2. لا يوجد أي براءات إختراع أو حقوق إمتياز حصلت الشركة عليها.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية:

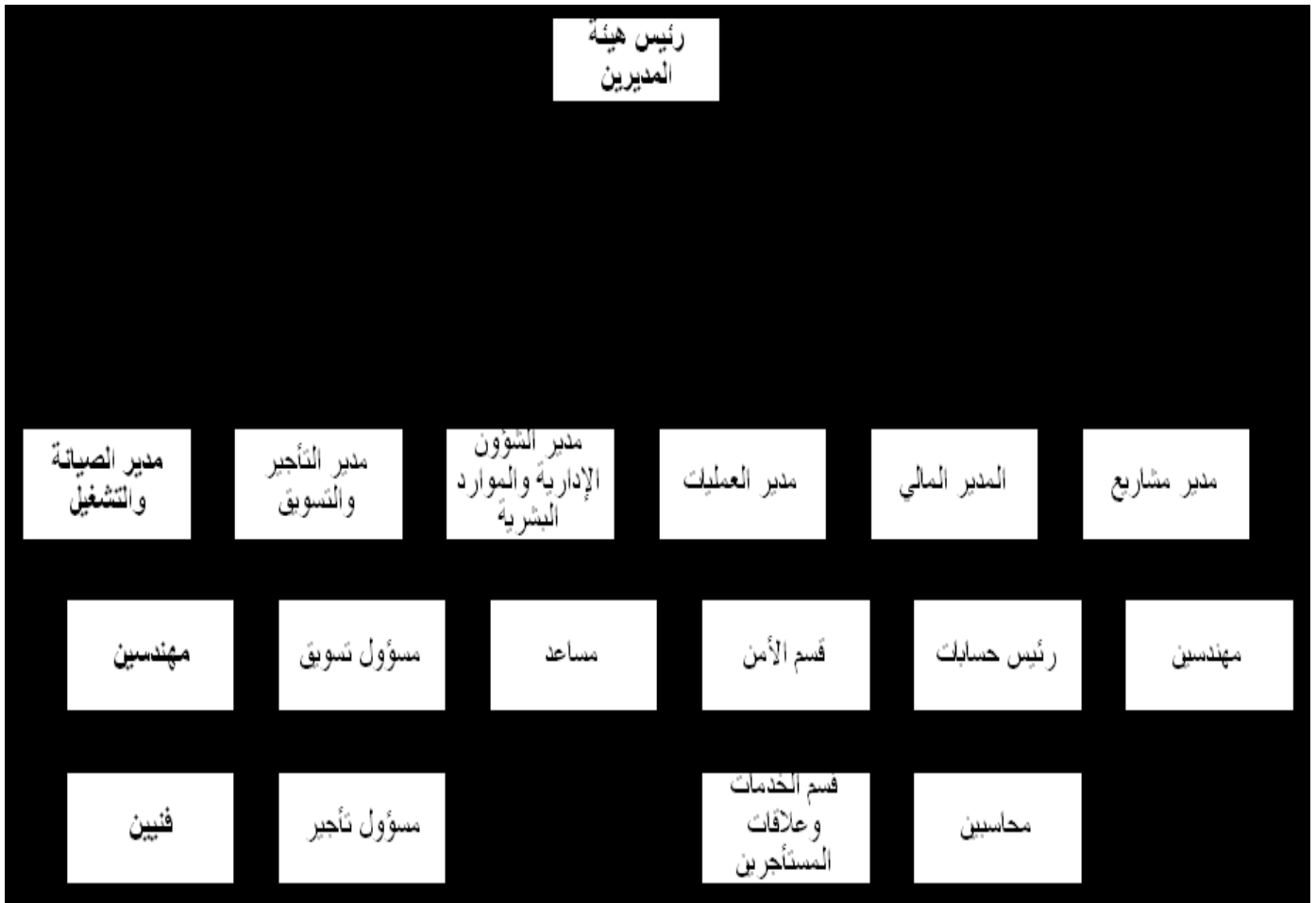
1. لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
2. لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

تاسعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

1. الهيكل التنظيمي للشركة:



أ - 2. الهيكل التنظيمي لشركة الياقوت العقارية ذ.م.م:



ب - عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد موظفي الشركة	عدد موظفي شركة الياقوت العقارية ذ.م.م
بكالوريوس	1	11
دبلوم	—	2
ثانوية عامة	—	69
المجموع	1	82

ب - لم تقوم الشركة بإجراء أي برامج لتأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة الحالية.

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

• المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والإقليمية بشكل كبير، ومنها معدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات خاصة تلك المتعلقة بالبيئة وتنظيم المناطق وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من الكساد لفترات طويلة ثم يعود للإنتعاش لفترات أخرى مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي بالمملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

• المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة 1994 وبقوة (5 درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أي دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

• مخاطر ارتفاع رأس المال:

يشهد سوق العقار في المملكة نمو بطيئ حيث أنه في ضوء دراسة الوضع الحالي للسوق وجدت الشركة أن هناك نقص في الإستثمار في مجال المباني المخصصة لمراكز التسوق مما دفع الشركة إلى البدء في إجراءات زيادة رأسمالها في عام 2008 و الاعوام 2009 و 2010 على التوالي ومصادر تمويلها الأخرى للإستثمار في هذا المجال، وإن زيادة رأسمال الشركة أدى إلى زيادة عدد المساهمين وتوزيع الحقوق المترتبة للشركة عليهم.

حادي عشر: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام 2014 على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

1. قامت الشركة بزيادة رأسمال شركة الياقوت العقارية عن طريق مساهمة شركة أمواج للمشاريع التجارية والإستثمارية.

2. وصلت نسبة الاشغال في المركز التجاري (جاليريا مول) الى 75 % .

3. سداد الأقساط المستحقة على القروض البنكية .

4. موافقة بنوك قرض التجمع البنكي على خفض الفوائد والعمولات.

ثاني عشر : الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

كما في 31 كانون الأول 2010	كما في 31 كانون الأول 2011	كما في 31 كانون الأول 2012	كما في 31 كانون الأول 2013	كما في 31 كانون الأول 2014	
(328,221) خسارة	(318,656) خسارة	(453,694) خسارة	(1,292,282) خسارة	(2,490,830) خسارة	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة (قيمة الصافي)
29,215,963	28,897,307	25,175,845	23,412,397	21,621,506	صافي حقوق المساهمين
-	-	7,139,728	11,526,894	12,965,813	صافي حقوق الأقلية
1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	أسعار الأوراق المالية
0,97	0,96	0,84	0,78	0,72	القيمة الدفترية للسهم

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014	للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
رأس المال العامل	(5,961,336)	(6,226,117)
نسبة التداول	% 0,36	% 0,394
الديون الى مجموع الموجودات	% 63	% 63

نسبة دوران السهم	% 0,6	% 0,0
نسبة الملكية	23%	% 37
نسبة الرسملة	% 68	% 51

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة خلال العام 2015:

1. إستكمال تأجير جاليريا مول .
2. تسويق جاليريا مول و زيادة إقبال الزوار عليه .
3. تخفيض قيمة القروض الممنوحة للشركة.

سادس عشر : مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014 مبلغ (7,500) دينار عن شركة أمواج العقارية و (2000) دينار عن شركة الياقوت العقارية.

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في 2014/12/31:
أ - أعضاء مجلس الإدارة:

إسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 2014/12/31	المملوكة للعضو كما في 2014/12/31
شركة الصقر لتطوير الأعمال ذ.م.م. ويمثلها معالي السيد "محمد سامر" محمد مروان الطويل.	رئيس المجلس	230,000	2,530,800
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	نائب الرئيس	—	50,000
السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.	عضو	—	447,092
السيد يوسف مذهب موسى حداد.	عضو	—	611,800
شركة الديرة للاستثمار و التطوير العقاري ويمثلها محمد اسماعيل السعودي.	عضو	2,895,001	—
شركة الاستثمارات و الصناعات المتكاملة قابضة ويمثلها السيدة ديما حدادين.	عضو	1,764,726	—

شركة دارات الأردنية القابضة ويمثلها السيد اياد رشاد .	عضو	3,000,000	—
---	-----	-----------	---

ب- عدد الأوراق المملوكة من قبل أقرب أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	صلة القرابة	عدد الأسهم المملوكة
السيدة سوزان غسان عبد الحميد عربي كاتبي	زوجة معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	115,000
مروان محمد سامر محمد مروان الطويل	ابن معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	230,000
زين محمد سامر محمد مروان الطويل	ابنة معالي السيد محمد سامر محمد مروان الطويل	115,000
السيدة لبنى صبري الطباع	زوجة السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ	172,500

ج- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:

- لا يوجد أي أسهم مملوكة لموظفي الإدارة العليا أو أقاربهم

ثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في 2012/12/31:

أ - أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الصفة	بدل التنقلات	المكافآت	أتعاب تفرغ	الإجمالي
معالي السيد محمد سامر محمد مروان محمد الطويل	رئيس المجلس	—	—	120000	120000
السيد رمزي جورج مبدى خوري.	نائب الرئيس	—	—	—	—
السيد محمد تحسين سليم سعيد الصباغ.	عضو	—	—	—	—
السيد يوسف مذهب موسى حداد.	عضو	—	—	—	—
السيد محمد اسماعيل السعودي .	عضو	—	—	—	—
السيد اياد عبدالسلام رشاد.	عضو	—	—	—	—
السيدة ديما حدادين.	عضو	—	—	—	—

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

الإدارة العليا	الصفة	رواتب	مكافآت وعمولات	الإجمالي
----------------	-------	-------	----------------	----------

25660	3767	21893	مدير مالي	عمر زياد عبد اللطيف
-------	------	-------	-----------	---------------------

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية:

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

عشرون : العقود والمشاريع والإرتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة وأقاربهم:

لا يوجد أي عقود أو مشاريع أو إرتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

إن الشركة تأخذ بالإعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها وإستعمال كل ما هو رقيق بالبيئة في مشاريعها الإستثمارية .

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي:

تسعى الشركة إلى خدمة المجتمع المحلي في المناطق التي تستثمر فيها.

إثنان وعشرون: إجتماعات مجلس الإدارة:

إجتمع مجلس إدارة الشركة خلال العام 2014 ستة إجتماعات اتخذ خلالها عدة قرارات متعلقة بسير العمل والحصول على تمويل اضافي وقرارات تتعلق بالتأجير .

ثلاثة وعشرون: التزام الشركة بقوانين الحوكمة :

بالإشارة الى كتاب هيئة الأوراق المالية رقم 457/1/12 بتاريخ 2010/2/7 والمتضمن تضمين التقرير السنوي فصلاً مستقلاً خاصاً بتطبيق قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة ومدى التزام الشركة بنود القواعد الارشادية لدليل الحوكمة وفي حال عدم الالتزام فيجب توضيح الأسباب .

إن شركة أمواج العقارية تلتزم بالقواعد الارشادية باستثناء ما يلي :

- 1 - استخدام الموقع الالكتروني الخاص بالشركة لتعزيز الافصاح والشفافية وتوفير المعلومات . حيث ان الشركة قامت بتأسيس موقع لها على الانترنت ولكن لم يتم تفعيله واكتفت الشركة بموقع هيئة الاوراق المالية لنشر افصاحاتها وكافة المعلومات الواجب الافصاح عنها والنشر بالصحف اليومية.
- 2 - الاعلان مسبقاً عن موعد الافصاح عن البيانات المالية قبل موعد اعلانها بما لا يقل عن ثلاثة ايام عمل لم يتم الالتزام بهذا البند لا تباع نص المادة (144) الوارد في قانون الشركات حيث تقوم الشركة بالإفصاح عن بياناتها ونشرها فور اعتمادها من مجلس الإدارة .
- 3 - تعيين مدقق داخلي، لم يتم الالتزام حيث يوجد المدقق الخارجي ولجنة التدقيق ولا يرى مجلس الادارة حاجة لمدقق داخلي بالفترة الحالية .

توصيات مجلس الإدارة

1. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014 والخطة المستقبلية لها وإقرارهما.
 2. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014.
 3. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2014 وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
 4. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام 2015 وتحديد أتعابهم.
- وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آمليين أن يكون العام 2015 عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

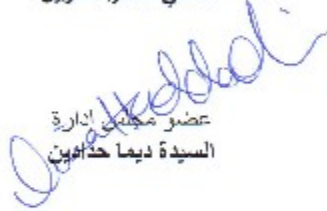
إقرارات

1. يقر مجلس إدارة شركة أمواج العقارية انمهامة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
2. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعّال في الشركة.


رئيس مجلس الإدارة
معالي سامر الطويل


نائب الرئيس
السيد رمزي خوري


عضو مجلس إدارة
السيد محمد الصباغ


عضو مجلس إدارة
السيدة ديماء حدادين

عضو مجلس إدارة
محمد اسماعيل السعودي

عضو مجلس إدارة
السيد يوسف حداد

عضو مجلس إدارة
السيد اياد رشاد



3. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي للعام 2014.


رئيس مجلس الإدارة
معالي سامر الطويل


المدير العام (قائم بأعمال)
السيد رمزي خوري


مدير المالي
السيد عمر عبداللطيف



تقرير مدقق الحسابات المستقل

الى السادة مساهمي شركة أمواج العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة أمواج العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) "الشركة" وشركاتها التابعة "المجموعة" والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكل من بيانات الدخل والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

مسؤولية الادارة عن البيانات المالية الموحدة:

ان الادارة مسؤولة عن اعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك عن الرقابة الداخلية التي تحدد الإدارة أنها ضرورية لتمكينها من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل:

ان مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً الى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان ننقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية. يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيّنات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في المجموعة، و يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة وكذلك تقييم للعرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة.



نعتقد ان بَيِّنَات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي:

في رأينا، ان البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ واداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية:

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وهي متفقة مع البيانات المالية الموحدة المرفقة ومع البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة، ونوصي الهيئة العامة بالموافقة عليها.

ماتركس الدولية للإستشارات

مدققون ومستشارون ماليون



ماتركس الدولية للإستشارات
تدقيق وإستشارات مالية

إجازة مزاولة رقم ٦١٠

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

٢٩ آذار ٢٠١٥

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي الموحد

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
الموجودات		
الموجودات المتداولة:		
٢,٠٧٥,٦٣٤	٦١,١٠٦	٤ نقد في الصندوق ولدى البنوك
١,٤٩١,٩٨٣	٢,٥٥٤,١٠٨	٥ ذمم مدينة و شيكات برسم التحصيل
٤٩٢,١٤٠	٧٤٨,٧٠٠	٦ حسابات مدينة متنوعة
٤,٠٥٩,٧٥٧	٣,٣٦٣,٩١٤	مجموع الموجودات المتداولة
٧,٤١٥,٦٦١	-	٧ مشاريع قيد الإنجاز
١٩٠,٢٥٢	٩,٢٣٨	٨ دفعات مقدمة على مشاريع تحت التنفيذ داخل المبنى
١٣٢,٥٥٨	٢١٣,٠١٩	٩ إستثمار في شركات حليفة
٨١,٥٣٠,٥٧٠	٩٠,٩٣٥,٧٥٢	١٠ إستثمارات عقارية
٢٦,٢٠٨	٣٢,١٠٨	١١ ممتلكات ومعدات - بالصافي
٨٩,٢٩٥,٢٤٩	٩١,١٩٠,١١٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
٩٣,٣٥٥,٠٠٦	٩٤,٥٥٤,٠٣١	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات المتداولة:		
٣,٠٣٧,٩٣٨	٦,٠٨١,٣٧٣	١٢ قروض وتسهيلات بنكية قصيرة الأجل
٣١٢,٦٢٦	٣١١,٠٠٨	شيكات مؤجلة الدفع - قصيرة الأجل
٦٤٦,٥٤٠	٢,٠٧٢,٦٨٦	١٣ ذمم دائنة ومخصصات على المشروع
١,٤٤٠,٨٥٩	٨٢١,٥٥٦	١٤ حسابات دائنة متنوعة
٤,٩٤٩,٥٥٣	٣,٥٠٧,٦٦٥	١٥ إيرادات مؤجلة
١٠,٣٨٧,٥١٦	١٢,٧٩٤,٢٨٨	مجموع المطلوبات المتداولة
٤٧,٥٣١,٦٨٦	٤٦,٣٤٤,٨٩٣	١٦ قروض وتسهيلات بنكية طويلة الأجل
٥٣٦,٧٨٠	٣٨٣,٦٢٥	١٧ قروض من أطراف ذات علاقة
٧٠,٨٧٥	٤٤٣,٩٠٦	شيكات مؤجلة - طويلة الأجل
٥٨,٥٢٦,٨٥٧	٥٩,٩٦٦,٧١٢	مجموع المطلوبات
حقوق الملكية		
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
(٤,٠٣١,٩٠٥)	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	خصم إصدار
(٢,٦٣٣,١٩٤)	(٤,١٣٦,٤٣٩)	خسائر متراكمة
٢٣,٣٣٤,٩٠١	٢١,٦٢١,٥٠٦	حقوق الملكية
١١,٤٩٣,٢٤٨	١٢,٩٦٥,٨١٣	حقوق غير المسيطرين
٣٤,٨٢٨,١٤٩	٣٤,٥٨٧,٣١٩	صافي حقوق الملكية
٩٣,٣٥٥,٠٠٦	٩٤,٥٥٤,٠٣١	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان الدخل والدخل الشامل الموحد

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٦٧٢,٥٣٦	٧,٤٠١,٤٣٥	١٨ الإيرادات
(١,٣٦٦,١٨٣)	(٤,١٤١,١٨٣)	١٩ ينزل: مصاريف تشغيلية مباشرة
١,٣٠٦,٣٥٣	٣,٢٦٠,٢٥٢	الربح الإجمالي
(٤٧٩,١٣٦)	(٤٣٩,٢٧٧)	٢٠ ينزل: مصاريف إدارية وعمومية
(٩٦,٧٦٤)	(٢٧٨,٦٢٢)	٢١ ينزل: مصاريف تسويقية
(٢,٠٧٦,٠٣٠)	(٥,١٦٢,٩٥٥)	ينزل: مصاريف تمويلية
٥,٩٢٥	٢٥,٥٠٩	يضاف: فوائد دائنة
٣٣,٨٧٠	١٠٣,٨٠٢	يضاف: إيرادات أخرى
(٤٠٠)	٤٦١	يضاف (ينزل): حصة الشركة من أرباح (خسائر) شركات حليفة
(١,٣٠٦,١٨٢)	(٢,٤٩٠,٨٣٠)	خسارة السنة
		وتعود إلى:
(٩٤٣,٤٩٦)	(١,٥٧٢,٣٥٧)	مساهمي الشركة
(٣٦٢,٦٨٦)	(٩١٨,٤٧٣)	٢٢ حقوق غير المسيطرين
(١,٣٠٦,١٨٢)	(٢,٤٩٠,٨٣٠)	
فلس/دينار	فلس/دينار	
(٠/٠٣)	(٠/٠٥)	٢٣ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة
-	-	يضاف بنود الدخل الشامل الآخر
(١,٣٠٦,١٨٢)	(٢,٤٩٠,٨٣٠)	إجمالي الخسارة والدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

حقوق مساهمي الشركة					
رأس المال المدفوع	خصم إصدار	خسائر متراكمة	المجموع	حقوق غير المسيطرين	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣					
الرصيد في بداية السنة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٣,١٦٥,٧٦٨)	(١,٦٥٨,٣٨٧)	٢٥,١٧٥,٨٤٥	٧,١٣٩,٧٢٨
زيادة رأس مال الشركة التابعة	-	(١,٢٩٦,٦٩٣)	-	(١,٢٩٦,٦٩٣)	٥,٢١٦,٦٩٣
تعديلات نتيجة تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة	-	٤٣٠,٥٥٦	٣٧,٠٦٤	٤٦٧,٦٢٠	(٤٦٧,٦٢٠)
الخسارة والدخل الشامل للسنة	-	-	(٩٤٣,٤٩٦)	(٩٤٣,٤٩٦)	(٣٦٢,٦٨٦)
تعديلات سنوات سابقة	-	-	(٦٨,٣٧٥)	(٦٨,٣٧٥)	(٣٢,٨٦٧)
الرصيد في نهاية السنة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٠٣١,٩٠٥)	(٢,٦٣٣,١٩٤)	٢٣,٣٣٤,٩٠١	١١,٤٩٣,٢٤٨
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤					
الرصيد في بداية السنة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٠٣١,٩٠٥)	(٢,٦٣٣,١٩٤)	٢٣,٣٣٤,٩٠١	١١,٤٩٣,٢٤٨
زيادة رأس مال الشركة التابعة	-	(٤٧٣,٤٤٤)	-	(٤٧٣,٤٤٤)	٢,٧٢٣,٤٤٤
تعديلات نتيجة تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة	-	٢٦٣,٢٩٤	٦٩,١١٢	٣٣٢,٤٠٦	(٣٣٢,٤٠٦)
الخسارة والدخل الشامل للسنة	-	-	(١,٥٧٢,٣٥٧)	(١,٥٧٢,٣٥٧)	(٩١٨,٤٧٣)
الرصيد في نهاية السنة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤,٢٤٢,٠٥٥)	(٤,١٣٦,٤٣٩)	٢١,٦٢١,٥٠٦	١٢,٩٦٥,٨١٣

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التدفقات النقدية الموحد

٣١ كانون الأول ٢٠١٣ دينار أردني	٣١ كانون الأول ٢٠١٤ دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(١,٣٠٦,١٨٢)	(٢,٤٩٠,٨٣٠)	خسارة السنة
٧٥٨,١٣٨	١,٧٢٠,٨٢٦	مصروف الإستهلاك
٤٠٠	(٤٦١)	(ينزل) يضاف: حصة الشركة من (أرباح) خسائر شركات حليفة
٢,٠٧٦,٠٣٠	٥,١٦٢,٩٥٥	يضاف: مصاريف تمويلية
-	(٣,٩٠٠)	يضاف: أرباح بيع أصول
(٥,٩٢٥)	(٢٥,٥٠٩)	إيرادات الفوائد
١,٥٢٢,٤٦١	٤,٣٦٣,٠٨١	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية قبل التغيير في بنود راس المال العامل
(١,١٩١,٢٨٢)	(١,٠٦٢,١٢٥)	ذمم مدينة و شيكات برسم التحصيل
(٣٨٩,٦٤٧)	(٢٥٦,٥٦٠)	حسابات مدينة متنوعة
(٩٤٥,٨٨٩)	١,٤٢٦,١٤٦	ذمم دائنة ومخصصات على المشروع
(٣٠٥,٤١١)	(٦١٩,٣٠٣)	حسابات دائنة متنوعة
(٤,٠٣٣)	٣٧١,٤١٣	شيكات مؤجلة الدفع
٣,٤٣٥,٩٤٦	(١,٤٤١,٨٨٨)	إيرادات مؤجلة
٢,١٢٢,١٤٥	٢,٧٨٠,٠٧٤	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية:
(٨٠٠,٤١٠,٧٣٨)	(٣,٦٩٩,٩٦١)	مشاريع قيد الانجاز
٣٥٩,٤٨٠	١٨١,٠١٤	دفعات مقدمة على المشروع
	(٨٠,٠٠٠)	استثمارات في شركات حليفة
(١٤,٢٢٧)	(١٦,٧٠٢)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٤,٣١٦	المحصل بيع الاصول
٥,٩٢٥	٢٥,٥٠٩	فوائد مقبوضة
(٧,٦٩٠,٥٦٠)	(٣,٥٨٥,٨٢٤)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٣,٩٢٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠	زيادة رأس مال شركة تابعة
٣,٧٢٦,٠٨٢	(٣,٣٠٦,٣١٣)	بنوك دائنة وقروض وفوائد
(٦٣,٢٢٠)	(١٥٣,١٥٥)	قروض من أطراف ذات علاقة
٧,٥٨٢,٨٦٢	(١,٢٠٩,٤٦٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
٢,٠١٤,٤٤٧	(٢,٠١٤,٥٢٨)	صافي (النقص) الزيادة في النقد
٦١,١٨٧	٢,٠٧٥,٦٣٤	نقد وما في حكمه - بداية السنة
٢,٠٧٥,٦٣٤	٦١,١٠٦	نقد وما في حكمه - نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١ - عام:

أ. التأسيس والغايات:

تأسست شركة أمواج العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة) بتاريخ ٢٦ شباط ٢٠٠٨ بمقتضى أحكام قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لعام (١٩٩٧) وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بذلك التاريخ تحت الرقم (٤٤٩)، ومن غايات المجموعة :

- الشراء والبيع والإستثمار في العقارات والاراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها وإستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والاعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية والمراكز التجارية والمولات وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/أو تأجيرها و/أو إستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- إستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والاجهزة والخامات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- إنشاء مركز حديث لصيانة و/أو تنفيذ و/أو تركيب الأبنية والمعدات والآلات داخل المجمعات السكنية ولتحقيق غايات الشركة وكذلك القيام بجميع الخدمات الأخرى اللازمة لها والمتعلقة بها والمتفرعة عنها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- إستثمار وتوظيف أموال الشركة الفائضة عن حاجتها أو التصرف بها بالشكل التي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- إبرام كافة أنواع العقود والاتفاقيات مع أي شخص أو جهة حكومية أو خاصة محلية أو أجنبية وذلك على النحو الذي تراه مناسباً لعملها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب. تم إقرار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٩ آذار ٢٠١٥ وتتطلب هذه البيانات المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

ج. الموظفين:

يعمل لدى المجموعة ٨٤ موظف كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ (٧١ موظف كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣).

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

د. رأس المال:

١. رأسمال شركة أمواج العقارية:

- بلغ رأسمال شركة أمواج العقارية المكتتب به والمدفوع (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني/ سهم.

٢. رأسمال شركة الياقوت العقارية:

- بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٢ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة من (١٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني إلى (٢٩,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني عن طريق رسملة جاري الشريك الدائن لشركة أمواج العقارية م.خ.م. والبالغ (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) دينار أردني/سهم.

- بتاريخ ٢٠١٢/٥/١٩ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (٣,٥٠٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٥٠% وبسعر إصدار (٥٠٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٣٢,٥٠٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م.

- بتاريخ ٢٠١٢/٦/٢ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (٢,٩٠٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٥٠% وبسعر إصدار (٥٠٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٣٥,٤٠٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م.

- بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٦ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (١,٧٠٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٥٠% وبسعر إصدار (٥٠٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٣٧,١٠٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م.

- بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٩ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (٦٤٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٥٠% وبسعر إصدار (٥٠٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٣٧,٧٤٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م. وتمت الزيادة في شهر كانون الثاني ٢٠١٣.

- بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢٣ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (١,٢٠٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٥٠% وبسعر إصدار (٥٠٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٣٨,٩٤٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم، وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م.

- بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٥ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (٤,٠٠٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٢٥% وبسعر إصدار (٧٥٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٤٢,٩٤٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم، وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م.

- بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢ قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة الياقوت العقارية زيادة رأسمال الشركة بمقدار (٣,٠٠٠,٠٠٠) حصة بخصم إصدار ٢٥% وبسعر إصدار (٧٥٠) فلس للحصة الواحدة ليصبح رأسمال شركة الياقوت العقارية (٤٥,٩٤٠,٠٠٠) دينار أردني / سهم، وتخصيص حصص الزيادة لشركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية م.خ.م.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

هـ. تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة:

أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة: تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في اعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والافصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للعمليات والترتيبات المستقبلية.

رقم المعيار	موضوع المعيار
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢): عرض الادوات المالية - النقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية.	توضح هذه التعديلات المتطلبات المتعلقة بالنقص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتحديد معنى الحقوق القانونية الملزمة للنقص، التحقق و التسوية في نفس الوقت.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦): التدني في الموجودات - الافصاحات حول المبلغ القابل للاسترداد للموجودات غير المالية.	تلغي هذه التعديلات متطلبات الإفصاح عن المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد والتي وزعت الشهرة أو الموجودات غير الملموسة ذات العمر الزمني غير المحدد بناءً عليها في حالة عدم وجود تدني أو عدم استعادة قيمة التدني لوحدة توليد النقد المتعلقة بها. كما قدمت هذه التعديلات متطلبات إفصاح إضافية والتي تكون ملائمة عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو لوحدة توليد النقد يقاس بالقيمة العادلة مطروحاً منه تكاليف الاستبعاد.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الأدوات المالية: الاعتراف و القياس - تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط.	جاءت هذه التعديلات للتخفيف من متطلبات التوقف عن محاسبة التحوط عندما تكون المشتقة المالية والمحددة كأداة تحوط قد تم استبدالها ضمن ظروف معينة، كما وضحت هذه التعديلات أن أي تغير في القيمة العادلة للمشتقة المالية المحددة كأداة تحوط الناشئة عن التبادل يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار عند تقييم وقياس فعالية التحوط.
التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠) و (١٢) - البيانات المالية الموحدة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) : البيانات المالية المنفصلة والمتعلقة بالمنشآت الاستثمارية.	تتعلق التعديلات الحاصلة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) بتعريف المنشآت الاستثمارية، وتتطلب تلك التعديلات من المنشآت التي ينطبق عليها تعريف المنشآت الاستثمارية عدم توحيد أعمال الشركات التابعة لها والاعتراف بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في بياناتها المالية المنفصلة والموحدة. ونتيجة لذلك تم إضافة بعض التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) للتعريف بمتطلبات الإفصاح الجديدة لتلك المنشآت الاستثمارية.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ب. معايير التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:
لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

رقم المعيار	سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥): الإيرادات من العقود مع العملاء.	أول كانون الثاني ٢٠١٧.
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): محاسبة شراء الحصة في العمليات المشتركة.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨): توضيح للطرق المحاسبية المقبولة للاستهلاك والإطفاء.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١): الزراعة – النباتات المنتجة.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩): الأدوات المالية (٢٠١٤): صدرت النسخة النهائية لهذا المعيار في شهر تموز ٢٠١٤ وطُرحت ما يلي:	أول كانون الثاني ٢٠١٨.
- تصنيف جديد لأدوات الدين المتحفظ بها بغرض تحصيل التدفقات النقدية المتعاقد عليها مع إمكانية البيع، حيث يتم تصنيفها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	
- تطبيق نموذج الخسارة المتوقعة لاحتماب خسارة تدني الموجودات المالية وذلك من خلال ثلاثة مراحل تبدأ بتحديد خسارة التدني المتوقعة خلال الاثنى عشر شهرا التالية لتاريخ الاعتراف المبدئي بالتسهيلات الائتمانية ومن ثم تحديد خسارة التدني في حالة زيادة مخاطر التسهيلات الائتمانية بشكل جوهري وقبل أن تصبح هذه التسهيلات غير عاملة والمرحلة الأخيرة عندما تصبح التسهيلات الائتمانية غير عاملة بشكل فعلي.	
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع الأصول أو المساهمة بها بين المستثمر وشركاته التابعة أو استثماراته المشتركة.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): السماح للمنشآت بالمحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة، المشاريع المشتركة والشركات الزميلة اما بالكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أو باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

رقم المعيار	سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) والمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الجوانب الخاصة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): المعوقات التي تواجه معدي البيانات المالية الذين يستخدمون تقديراتهم عند اعداد التقارير المالية الخاصة بهم.	أول كانون الثاني ٢٠١٦.
تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في الاعوام ٢٠١٢ - ٢٠١٤.	أول نموز ٢٠١٦.

تتوقع إدارة المجموعة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد البيانات المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢ - أسس إعداد البيانات المالية الموحدة:

بيان الالتزام:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

٢ + أسس توحيد البيانات المالية:

تمثل البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، ويتم إستبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف في ما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إن الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع	نسبة التملك الفعلية بتاريخ
شركة الياقوت العقارية	عقارية	٤٥,٩٤٠,٠٠٠	٢٠١٤/١٢/٣١ ٦٣,١%

يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

لغرض توحيد البيانات المالية يتم إلغاء الأرباح والخسائر للشركات الحليفة المحاسب عنها بطريقة الملكية والناجمة عن التعامل مع الشركة المستثمرة مقابل حساب الإستثمار في الشركات الحليفة.

٢ + العملة الرئيسية وعملة العرض:

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

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢ ٣ أساس القياس:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة لها.

٢ ٤ استخدام التقديرات:

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تحصل فيها هذه التغيرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بتلك التغيرات.

إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن، وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات المستقبلية في الظروف.

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام الافتراضات وتقديرات الأمور غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية الموحدة.

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات 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 محامي المجموعة 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 امكانية استرداد تلك الذمم وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تقوم الإدارة بتقدير الالتزامات الضريبية المترتبة على المجموعة من الدخل المتأني لها بناءً على أسس وافتراسيات تتفق مع قانون ضريبة الدخل الساري المفعول في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تقوم الإدارة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات المالية لتحديد ما اذا كان هنالك أي تدني في قيمتها.
- تعتقد الإدارة بأن تقديراتها واجتهاداتها معقولة وكافية.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣ - السياسات المحاسبية الهامة:

إن السياسات المحاسبية المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ هي نفسها المطبقة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

١-٣ الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية غير المشتقة إلى الفئات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقروض والذمم المدينة واستثمارات القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات والمطلوبات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم المجموعة بالاعتراف المبدئي بالقروض والذمم المدينة في التاريخ التي نشئت فيها. يتم الاعتراف المبدئي بباقي الموجودات المالية الأخرى في تاريخ المتاجرة.

تقوم المجموعة باستبعاد الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو يتم نقل الحق في الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية في المعاملات التي يتم نقل جميع المخاطر والمنافع الخاصة بملكية الموجودات المالية بشكل جوهري، إن أي منفعة من هذه الموجودات المالية المنقولة التي تم انشاؤها أو تحتفظ بها المجموعة يتم اثباتها كأصل أو التزام منفصل.

تقوم المجموعة باستبعاد المطلوبات عند انتهاء الالتزامات التعاقدية أو الغائها.

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

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢-٣ الموجودات المالية غير المشتقة - القياس:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٩)):

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة. ويظهر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي الموحد بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في الدخل الشامل الموحد وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي الموحد ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح أو الخسائر المدورة وليس من خلال بيان الدخل الموحد. لاتخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني. يتم تسجيل الأرباح الموزعة في بيان الدخل الموحد في بند مستقل.

موجودات مالية بالكلفة المطفاه (المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٩)):

هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالدفعات من أصل الدين والفوائد على رصيد الدين القائم في مواعيد سداد محددة وثابته وليس لهذه الموجودات اسعار في سوق نشط وليس للمجموعة نية في بيع هذه الموجودات في المستقبل القريب.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي إلى عدم امكانية استرداد الاصل أو جزء منه، ويتم قيد أي تدني في قيمتها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الموحد. يمثل مبلغ التدني في قيمة هذه الموجودات الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصصة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

ويتم إعادة تصنيف أي موجودات مالية من / إلى هذا البند فقط في الحالات التي تحددها المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. في حالة بيع أي من هذه الاصول قبل تاريخ استحقاقها حيث ينبغي أن تسجل هذه المبيعات في بيان الدخل في بند منفصل ويتم الافصاح عنها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

مطلوبات مالية غير مشتقة - قياس (المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩):

يتم الاعتراف المبدئي بالمطلوبات المالية غير المشتقة بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر ويعاد تقييمها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

القيمة العادلة للموجودات المالية:

- تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد إلزام 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.
- 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 إلى حد كبير أو باستخدام تقنية القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بسعر فائدة أداة مالية مشابهة أو باستخدام طريقة صافي قيمة الأصول للاستثمارات في الوحدات الاستثمارية.

٣-٣ إستثمارات في شركات حليفة:

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة فيها تأثيراً فعالاً - وليست سيطرة - على سياساتها المالية والتشغيلية.
- يتم محاسبة الاستثمارات في الشركات الحليفة في البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية. ويتم الاعتراف بهذه الاستثمارات بشكل مبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملات ويعاد تقييمها لاحقاً باستخدام البيانات المالية التي تحتوي على حصة المجموعة من الربح أو الخسارة لحقوق ملكية المستثمر حتى تاريخ حدوث تأثير مهم أو توقف السيطرة المشتركة.
- يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات وأي إيراد أو مصروف غير متحقق ناتج عن المعاملات الداخلية للمجموعة. ويتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات مع حقوق الملكية للمستثمر مقابل الاستثمار في حدود حصة المجموعة في شركة مستثمر فيها.

٣-٤ استثمار في شركات تابعة :

- الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر الشركة المالكة على سياساتها المالية والتشغيلية. وتعتبر الشركة تابعة اذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتجاوز ٥٠% من رأسمالها.
- يتم معالجة الاستثمار في الشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة بموجب طريقة حقوق الملكية.
- يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة اعتباراً من تاريخ الشراء ويتم استبعاد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ البيع ويتم تسوية الحسابات الجارية للشركة الأم والشركات التابعة والمعاملات فيما بينهما ضمن البيانات المالية الموحدة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣-٥ إستثمارات عقارية:

- يمثل هذا البند الاستثمارات في الأراضي والأبنية وما تتضمنه من موجودات أخرى التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في أنشطة المجموعة الاعتيادية أو لأغراض إدارية.
- تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها وينسب سنوية تتراوح بين ٢% إلى ١٥%.

٣-٦ الممتلكات والمعدات:

الإعتراف والقياس:

- تظهر بنود الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة بإستثناء الأراضي فتظهر بالكلفة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة بإقتناء الممتلكات والمعدات.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لمكونات بنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن إستبعاد بنود من الممتلكات والمعدات بمقارنة المقبوضات من الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند "إيرادات أخرى" في بيان الدخل الشامل الموحد.

التكاليف اللاحقة:

- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للمجموعة تكمن في ذلك الجزء إضافة الى 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 الدخل الشامل الموحد عند تكبدها.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

الإستهلاك:

- يتم الإعتراف بمصروف الإستهلاك في بيان الدخل والدخل الشامل الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات بإستثناء الأراضي فلا تستهلك.
- إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي:

نسب الإستهلاك	الممتلكات والمعدات
٢٠%	أجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب
١٥%	أثاث ومفروشات
٢٠%	سيارات
١٥% - ٢٠%	أجهزة مكتبية ومعدات
٢٠%	ديكورات

- عندما يقل المبلغ الممكن إسترداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن إستردادها وقيد قيمة التدني في بيان الدخل الشامل الموحد.

٣-٧ التدني:

الموجودات المالية:

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة في السجلات للموجودات المالية في تاريخ بيان المركز المالي الموحد لتحديد فيما إذا كان هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد من أجل تحديد خسارة التدني ويتم تسجيل التدني في القيمة، إن وجد، كخسائر تدني في بيان الدخل الموحد. وتستثنى الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من اختبار التدني.

الموجودات غير المالية:

- يتم مراجعة القيمة المدرجة للموجودات غير المالية للمجموعة في نهاية كل سنة مالية، بإستثناء المخزون والموجودات الضريبية المؤجلة لتحديد فيما إذا كان هنالك 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 في بيان الدخل الموحد.
- المبلغ الممكن استرداده هو القيمة العادلة للأصل - مطروحاً منها تكاليف البيع - أو قيمة استخدام أيهما أكبر.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٨-٣ مشاريع قيد الانجاز:

تظهر المشاريع قيد الانجاز بالكلفة والتي تتضمن كلفة الأرض و الانشاءات وتكاليف الإقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة وأية مصاريف أخرى متعلقة بإنشاء الأصل، ويتم تحويل قيمة هذه التكاليف الى حساب المخزون أو حساب الإستثمارات العقارية عند اكتمال انجاز هذه المشاريع.

٩-٣ النقد وما في حكمه:

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

١٠-٣ الذمم المدينة:

تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد تنزيل مخصص للمبالغ المشكوك في تحصيلها، ويتم تكوين هذا المخصص عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.

١١-٣ المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزامات (قانونية او تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل ان ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

١٢-٣ البنوك الدائنة والقروض:

تظهر البنوك الدائنة برصيد المبالغ المستغلة منها.

١٣-٣ الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة:

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة عند الاستلام الفعلي للبضائع و /او الخدمات سواء تم المطالبة بها من قبل المورد او لم يتم.

١٤-٣ تحقق الإيرادات:

- يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه.
- يتم الإعتراف بإيرادات الإيجارات وفقاً لمبدأ الإستحقاق حسب مدة الإيجار .
- يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد عند تحققها.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣-١٥ مصاريف التمويل:

- تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الإقتراض، ويتم الإعتراف بتكاليف الإقتراض بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة.
- يتم رسملة فوائد القروض التي ترتبط مباشرة بإنشاء الأصل المؤهل للرسملة كجزء من تكلفة الأصل.
- يتم تحميل فوائد البنوك الدائنة والقروض التي لا تنطبق عليها شروط الرسملة كمصاريف ضمن بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي يتم فيها تحمل هذه الفوائد وفقاً لأساس الاستحقاق .

٣-١٦ المعاملات بالعملة الأجنبية:

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة لهذه العملات مقابل الدينار الأردني بتاريخ إجراء تلك المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي الموحد ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد.

٣-١٧ الربح للسهم:

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

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣-١٨ ضريبة الدخل :

- بموجب قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩، وإعتباراً من تاريخ ٢٠١٠/١/١، تخضع الشركة لضريبة دخل بنسبة ١٤% من الدخل الخاضع للضريبة.
- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل الموحد كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببند تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية الموحدة اضافة الى اي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة .
- يتم الاعتراف في الضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة بيان المركز المالي الموحد وذلك نتيجة الفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية الموحدة والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحتسب الضرائب المؤجلة على اساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة.
- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة اذا كان هنالك 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 او شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها ان تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي او ان موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق ارباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.
- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤ - نقد في الصندوق ولدى البنوك:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٠٠٠,٠٠٠	-	البنك الأردني الكويتي - ودیعة
٨٢١,٥٤٩	٢٣,١٦٠	بنك عودة - جاري
٢١٢,٨٣٣	-	أمانات قرض بنك الأردن دبي الاسلامي
٣١,٠٢١	٢,٩٥٦	البنك الأردني الكويتي
٦,٧١٣	١٨,٨٩٠	بنك الإسكان - جاري
٢,٨٧٤	٢,٨٧٤	البنك الأردني للإستثمار والتمويل - رديات
-	١٢,٢٢٦	بنك الإسكان - تأميمات نقدية
٦٠٠	١,٠٠٠	نقد في الصندوق
١٥	-	بنك الأردن دبي الإسلامي - جاري
٢٩	-	البنك العربي - جاري
٢,٠٧٥,٦٣٤	٦١,١٠٦	المجموع

٥ - ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٢٤,٢٤٥	١,٣٣٧,٣٣٧	ذمم مدينة تجارية
٦٦٧,٧٣٨	١,٢١٦,٧٧١	شيكات برسم التحصيل
١,٤٩١,٩٨٣	٢,٥٥٤,١٠٨	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦ - حسابات مدينة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٨٤,٥٨٠	٢٢٦,١٣٢	تأمينات مستردة
٢٠٥,٢٠١	٣٦٢,٠٣١	ضريبة دخل مقطوعة
٤٠,٦٢٣	٦٤,٤٤٤	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٤,٠٩٦	٢,٩٧٧	ضريبة دخل ومبيعات
٨,٦٢٤	٧,٥١٣	ذمم موظفين وعهد عمل
١٠,٩٩٠	١٠,٩٩٠	كفالات
٥,٥٥٦	٣٥,٧٩٥	ايرادات مستحقة
١٢,٤٧٠	٣٨,٨١٨	حسابات مدينة أخرى
٤٩٢,١٤٠	٧٤٨,٧٠٠	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٧ - مشاريع قيد الإنجاز:

يمثل هذا البند قيمة الرصيد المتبقى كما في نهاية العام من التكاليف التي تكبدتها المجموعة على مشروع المول (جاليريا مول) وذلك بعد التحويل للإستثمارات العقارية، وفيما يلي ملخص ببند هذه التكاليف:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٥٥٩,٩٢٠	-	أعمال الهيكل
٢,٣٥٦,٠١٨	-	التشطيبات
٢,٠٣٥,٤٣٠	-	تكاليف إقتراض مرسلة على المشروع
٥٩٥,٥٣٩	-	حديد
٢٥٥,٦٢٠	-	أعمال تصميم
١٧٦,٠٣٥	-	أعمال حفر
١٠٢,٦٣٣	-	اتعاب إشراف هندسي
١١٣,٢٠٩	-	رسوم ورخص
٩٢,٦٧٥	-	رواتب واخرى
٣٠,١٠٨	-	إستشارات ودراسات
١٥,١٦٣	-	ايجارات المكاتب
٧,١٧٣	-	سور حماية
٧٢,٢١٦	-	متنوعة
٣,٩٢٢	-	إعلانات
٧,٤١٥,٦٦١	-	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٨ - دفعات مقدمة على مشاريع تحت التنفيذ داخل المبنى:

يمثل هذا البند رصيد المبالغ المدفوعة مقدماً للمقاولين على حساب مشروع جاليريا مول، ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٤,٣٠٤	-	أعمال الألمنيوم
٥٩,٧٧٨	٢,٢٣٨	أعمال أثاث و ديكورات
٦,١٧٠	٧,٠٠٠	أخرى
١٩٠,٢٥٢	٩,٢٣٨	المجموع

٩ - استثمار في شركات حليفة:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة الشركة التابعة (شركة الياقوت العقارية) في كل من شركة الصحراء للتنمية والاستثمار وذلك بنسبة تملك تبلغ ٢٣% من رأسمال شركة الصحراء للتنمية والاستثمار والبالغ ٦٥٠,٠٠٠ دينار أردني وشركة أمواج للمطاعم السياحية وذلك بنسبة تملك تبلغ ٢٠% من رأسمال شركة أمواج للمطاعم السياحية والبالغ ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

إن تفاصيل الحركات التي تمت على حساب الاستثمار في شركات حليفة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	كلفة الاستثمار في شركات حليفة
(١٧,٤٤٢)	(١٦,٩٨١)	بطرح: حصة المجموعة من خسائر شركات حليفة
١٣٢,٥٥٨	٢١٣,٠١٩	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٠ - استثمارات عقارية:

إن تفاصيل هذا البند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ هي كما يلي:

أراضي *	أعمال أنشائية	كهروميكانيك	أثاث ومفروشات	عدد وأدوات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
التكلفة:					
٢٩,٦٤٣,٩٦٢	٣٦,٢٥١,٣٨١	١٦,٢٤٥,٧٤١	٧٧,٧٢٨	٤٩,٩٠٧	٨٢,٢٦٨,٧١٩
-	٦,٦٥٦,٩١٦	٤,٣٨٧,٩٦٣	٥٣,٣٤٨	١٧,٣٩٥	١١,١١٥,٦٢٢
-	-	-	-	(٤٥٠)	(٤٥٠)
٢٩,٦٤٣,٩٦٢	٤٢,٩٠٨,٢٩٧	٢٠,٦٣٣,٧٠٤	١٣١,٠٧٦	٦٦,٨٥٢	٩٣,٣٨٣,٨٩١
مجمع الإستهلاك المتراكم:					
-	٣٦٤,٨٩٤	٣٧٠,٢٧٧	٦٤٥	٢,٣٣٣	٧٣٨,١٤٩
-	٨٤٠,٨٦١	٨٤٤,٦٨٨	١٤٠,٤٠	١٠,٤٣٥	١,٧١٠,٠٢٤
-	-	-	-	(٣٤)	(٣٤)
-	١,٢٠٥,٧٥٥	١,٢١٤,٩٦٥	١٤,٦٨٥	١٢,٧٣٤	٢,٤٤٨,١٣٩
صافي القيمة الدفترية					
٢٩,٦٤٣,٩٦٢	٤١,٧٠٢,٥٤٢	١٩,٤١٨,٧٣٩	١١٦,٣٩١	٥٤,١١٨	٩٠,٩٣٥,٧٥٢
-	%٢	%١٠-٢	%١٥	%١٥	
معدل الإستهلاك السنوي					

* أن هذه الاراضي مرهونة مقابل قرض التجمع البنكي (أولى وثائية) ويمنع إجراء اي معاملة (بيع أو رهن) على هذه الاراضي حتى السداد التام لرصيد القرض.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١١ ممتلكات ومعدات:

إن تفاصيل هذا البند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ هي كما يلي:

المجموع	اجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	سيارات	ديكورات	أجهزة مكتبية و معدات	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
التكلفة:						
١٧٩,٨٦٣	٢٢,٧١٤	١٤,٩٠٤	٧٨,٣٧٢	٥١,١٠٨	١٢,٧٦٥	الرصيد في بداية السنة
١٦,٧٠٢	٣,٢٨٧	٢,١٦٣	٨,٢٠٠	—	٣,٠٥٢	إضافات
(٨,٧٥٠)	—	—	(٨,٧٥٠)	—	—	استبعادات
١٨٧,٨١٥	٢٦,٠٠١	١٧,٠٦٧	٧٧,٨٢٢	٥١,١٠٨	١٥,٨١٧	الرصيد في نهاية السنة
مجمع الإستهلاك المتراكم:						
١٥٣,٦٥٥	١٦,٨٤٦	١١,٠٨٢	٦٩,٨٧٠	٤٩,٣٢٣	٦,٥٣٤	الرصيد في بداية السنة
١٠,٨٠٢	٢,٩٦٠	٢,٤٦٠	١,٥٧٩	١,٦٦١	٢,١٤٢	إضافات
(٨,٧٥٠)	—	—	(٨,٧٥٠)	—	—	استبعادات
١٥٥,٧٠٧	١٩,٨٠٦	١٣,٥٤٢	٦٢,٦٩٩	٥٠,٩٨٤	٨,٦٧٦	الرصيد في نهاية السنة
٣٢,١٠٨	٦,١٩٥	٣,٥٢٥	١٥,١٢٣	١٢٤	٧,١٤١	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
٢٦,٢٠٨	٥,٨٦٨	٣,٨٢٢	٨,٥٠٢	١,٧٨٥	٦,٢٣١	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
	٢٠%	١٥%	٢٠%	٢٠%	١٥-٢٠%	معدل الإستهلاك السنوي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٢ - قروض وتسهيلات بنكية قصيرة الأجل:

يتألف هذا البند مما يلي:

- قيمة الاقساط المستحقة لقرض التجمع البنكي والبالغة ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني والمعاد جدولته ليستحق في الاشهر ٢٠١٥/٣ و ٢٠١٥/٩.
- قيمة الإيجارة المستحقة لبنك الأردن دبي الاسلامي بقيمة ٢,٠٨١,٣٧٣ دينار أردني والتي تستحق في الاشهر ٢٠١٥/٢ و ٢٠١٥/٨.

١٣ - ذمم دائنة ومخصصات على المشروع:

يمثل هذا البند قيمة الأرصدة المستحقة للمقاولين ومخصصات أخرى على المشروع ومبالغ مستحقة للموردين عن خدمات ودفعات مقدمة من العملاء وأخرى كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

١٤ - حسابات دائنة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٧٤,٦٤٤	٩٢,١٥٦	محتجزات المشروع
٣٢٨,٧١٨	٥٨٣,١٤٦	تأمينات مستردة مقبوضة
١٠٩,٨٣٦	١٠١,٩٣٠	أمانات ضريبة معارف
٥١,٠٠٠	-	فرق اتعاب تفرغ رئيس مجلس إدارة مستحقة
٦٢,٣٩١	٤٠,٥٦٢	مصاريف مستحقة
١,٨٦٩	١,٨٦٨	امانات المساهمين
١٢,٤٠١	١,٨٩٤	أخرى
١,٤٤٠,٨٥٩	٨٢١,٥٥٦	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٥ - إيرادات مؤجلة:

يمثل هذا البند قيمة الايجارات المقبوضة من المستأجرين وغير المتحققة (المؤجلة) وذلك بدل الايجار والخدمات الأخرى المقدمة للمستأجرين في مشروع المجموعة (جاليريا مول).

١٦ - قروض وتسهيلات بنكية طويلة الأجل:

١. قرض التجمع البنكي (بنك الإسكان والبنك الإستثماري):

أ - عام:

- القرض الممنوح للشركة (قرض التجمع البنكي) من قبل (بنك الإسكان للتجارة والتمويل والبنك الأردني للإستثمار والتمويل) بسقف يبلغ ١٦,٠٨٨,٠٠٠ (ستة عشر مليون وثمانية وثمانون ألف دينار أردني). وقد تم زيادة هذا السقف بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٢١ ليصبح ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ (إثنتان وثلاثون مليون دينار أردني) أي بزيادة مقدارها ١٥,٩١٢,٠٠٠ (خمسة عشر مليون وتسعمائة وإثنى عشر ألف دينار أردني).

- الغاية من القروض:

إن الغاية من هذا القرض هو تمويل جزء من تكاليف إنشاء مجمع الصوفية (جاليريا مول) المملوك لشركة الباقوت العقارية.

وتبلغ حصة كل بنك مشارك من إجمالي القرض:

- بنك الإسكان للتجارة والتمويل مبلغ ٢٣,٩٥٦,٠٠٠ دينار (فقط ثلاثة وعشرون مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألف دينار أردني).
- البنك الأردني للإستثمار والتمويل مبلغ ٨,٠٤٤,٠٠٠ دينار (فقط ثمانية ملايين وأربعة وأربعون ألف دينار أردني).

- الضمانات المقدمة من الشركة مقابل هذا القرض:

- توثيق رهن من الدرجة الاولى على القطعة رقم ٣٩٦١ حوض خربة الصوفية رقم (١٥) من اراضي غرب عمان بمبلغ ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني.
- تعهد بتحويل كامل إيرادات مجمع الصوفية (جاليريا مول) الذي يتم انشاؤه على قطع الاراضي المشار إليها اعلاه بحساب لدى بنك الاسكان.
- كفالة بقيمة الزيادة في مبلغ القرض وبحيث تبقى الكفالة قائمة لحين سداد القرض وما يستحق عليه من فوائد وعمولات وحتى السداد التام.
- يتعهد الشركاء الرئيسيين في شركة أمواج العقارية (أعضاء مجلس الإدارة) بزيادة رأسمال الشركة أو ضخ أموال فيها من المصادر الذاتية للشركة أو المصادر الذاتية للشركاء الرئيسيين عند الحاجة لتغطية أي عجز يطرأ في تمويل المشروع.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

-الفوائد والعمولات على قيمة القرض:

أ. تحسب فائدة على قيمة القرض الأصلية البالغة ١٦,٠٨٨,٠٠٠ دينار أردني بنسبة متوسط سعر فائدة (Prime Lending Rate) على الرصيد اليومي للقرض وعمولة بمعدل ١% سنوياً.

ب. تحسب فائدة على حصة البنك الإستثماري إعتباراً من ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٢٠١٢/١٢/٣١ من قيمة القرض الأصلية البالغة ٨,٠٤٤,٠٠٠ دينار أردني بنسبة متوسط سعر فائدة (Prime Lending Rate) لدى بنوك التجمع مضافاً إليه هامش بواقع ٠,٣٧٥% تحسب على الرصيد اليومي للقرض وعمولة بمعدل ١% سنوياً وتخفيض زيادة التسعير أعلاه بواقع ٠,٢٥% إعتباراً من ٢٠١٣/١/١ ولغاية ٢٠١٣/٨/٣١ شريطة الإلتزام وعدم التأخير بسداد الفائدة في المواعيد المخصصة لها وخلافاً لذلك تبقى هذه الزيادة (زيادة التسعير) سارية المفعول لغاية ٢٠١٣/٨/٣١.

ج. في حال تم الإلتزام بمواعيد الدفعات المترتبة على القرض خلال الفترة الواقعة من ٢٠١٢/١/١ ولغاية ٢٠١٣/٨/٣١ يعود سعر الفائدة كما هو معمول فيه بالبند (أ) أعلاه وعلى مبلغ القرض الأصلي وخلافاً لذلك فإن الزيادة المذكورة تبقى سارية المفعول خلال مدة القرض المستقبلية.

د. تحسب فائدة على مبلغ الزيادة في قيمة القرض الأصلية البالغة ١٥,٩١٢,٠٠٠ دينار أردني بنسبة متوسط سعر فائدة (Prime Lending Rate) لدى بنوك التجمع تحسب على الرصيد اليومي للقرض بالإضافة إلى هامش معدل ٠,٢٥% وعمولة ١% سنوياً تسدد شهرياً.

هـ. تسدد الفوائد التي تستحق على القيمة الأصلية ومبلغ الزيادة كل ربع سنة مرة وحتى السداد التام.

تسديد القرض وشروط السداد:

تم خلال عام ٢٠١٢ إعادة هيكلة القرض بحيث يلتزم المقترض بتسديد القرض على (٢٠) قسط نصف سنوي بقيمة ١,٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني بحيث يستحق القسط الأول بتاريخ ٢٠١٣/٩/١ وتستحق الأقساط الأخرى في بداية كل نصف سنة .

ب - بتاريخ ٢٠١٣/٧/٧ تم توقيع ملحق اتفاقية مع بنك الاسكان للتجارة والتمويل تم بموجبه هيكلة رصيد قرض التجمع البنكي (الفوائد وعمولة الإلتزام) التي تستحق على قرض التجمع البنكي الممنوح للمجموعة خلال فترة السماح وذلك من تاريخ ٢٠١٣/٩/١ ولغاية تاريخ ٢٠١٤/٧/١ (وبحيث يصبح القرض يسدد اعتباراً من ٢٠١٤/٧/١ بدلا من ٢٠١٣/٩/١ وكما يلي:

أولاً: رفع سقف قرض التجمع البنكي بالفوائد والعمولات التي ستنترتب على قرض التجمع للفترة من ٢٠١٣/٩/١ ولغاية ٢٠١٤/٧/١ بحيث تضاف هذه الفوائد والعمولات على اقساط القرض وتسدد معه على ٢٠ قسط نصف سنوي. وسيتم احتساب قيمة الاقساط التي ستنترتب على القرض بتاريخ ٢٠١٤/٤/١.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ثانياً: بقاء اسعار الفوائد والعمولات المطبقة على القرض (قيمة القرض الاصلية بالاضافة الى الزيادة من قبل بنك الاسكان للتجارة والتمويل) كما هي دون تعديل وكما يلي:

الفائدة والعمولة المطبقة على القرض الاصيلي والبالغ قيمتها ١٦,٠٨٨,٠٠٠ دينار أردني مناصفة بين بنك الاسكان للتجارة والتمويل والبنك الإستثماري كما يلي:

• حصة بنك الاسكان:

تطبيق سعر فائدة مدينة بمعدل متوسط سعر فائدة (PLR) لبنك الاسكان والبنك الاستثماري + ١% عمولة سنوية.

• حصة البنك الاستثماري:

تطبيق سعر فائدة مدينة بمعدل متوسط سعر فائدة (PLR) لبنك الاسكان والبنك الاستثماري + هامش ٠,٣٧٥% + ١% عمولة سنوية.

الفائدة والعمولة المطبقة على الزيادة من قبل بنك الإسكان كما يلي:

- تطبيق سعر فائدة مدينة بمعدل متوسط (PLR) للبنك الاستثماري وبنك الاسكان + هامش ٠,٢٥% + ١% عمولة سنوية.

- يتم اضافة الفوائد والعمولات التي ستترتب على القرض المنوي رفع السقف بها، كما هو موافق عليه بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١ و ذلك للفترة ٢٠١٣/٩/١ ولغاية ٢٠١٤/٧/١ على القيمة الاسمية للقرض بحيث يتم احتساب قيمة الاقساط التي ستترتب على القرض وذلك بتاريخ ٢٠١٤/٤/١ بحيث يتم تجهيز عقود ملحقه بقيمة الاقساط الجديدة مع مراعاة تسديد أية فروقات ناشئة عن تغيير سعر الاقراض الرئيسي خلال عمر القرض على القسط الاخير.

- منح فائدة دائنة بنسبة ٤% على المبالغ المودعة بحساب التأمينات النقدية (حساب إيرادات ايجارات المشروع).

هذا وقد تم تعديل شروط التمويل بما ينسجم مع الهيكله الواردة اعلاه.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

ج - بتاريخ ٢٠١٤/٨/١٤ تم توقيع اتفاقية إعادة هيكلة القرض بحيث يلتزم المقترض بتسديد القرض وما يستحق عليه من فوائد على أقساط (نصف سنوية) عددها (٢٠) قسط ويكون استحقاق القسط الأول في ٢٠١٤/٧/١، بقيمة ٢,٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني وتستحق الاقساط الأخرى في بداية كل نصف سنة تليها.

- تبقى كافة الضمانات ونصوص المواد الأخرى الواردة في الاتفاقية الأصلية الموقعة بين الفرقاء بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٧ وملحقاتها بما فيها كفالة الفريق الرابع للفريق الأول سارية المفعول ومستمرة بحق الفرقاء دون أن يخل ذلك بأية حقوق مقررة لمصلحة البنك وردت في الاتفاقية الأصلية.

- قامت الشركة خلال النصف الثاني من هذا العام بتسديد قيمة القسط المستحق عن هذا العام والبالغ قيمته ٢,٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني.

د - تم خلال الفترة اللاحقة (عام ٢٠١٥) إعادة هيكلة القرض بحيث يلتزم المقترض بتسديد القرض وما يستحق عليه من فوائد على (١٩) قسط (نصف سنوية) ويكون استحقاق القسط الأول في ٢٠١٥/٣/١ بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني والقسط الثاني بتاريخ ٢٠١٥/٩/١ بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

- الفوائد والعمولات على قيمة القرض:

أ. تحسب فائدة مدينة بنسبة متوسط سعر فائدة (PLR) لدى بنوك التجمع مضافاً إليه هامش بواقع (٠,٧٥%) تحسب على الرصيد اليومي للقرض وعمولة بمعدل (١%) سنوياً على حصة البنك الاستثماري.

ب. تحسب فائدة مدينة على قرض الزيادة الممنوح من قبل بنك الاسكان للتجارة والتمويل بنسبة متوسط سعر فائدة (PLR) لدى بنوك التجمع تحسب على الرصيد اليومي للقرض بالاضافة إلى هامش معدل (٠,٢٥%) - (٠,٥%) ويعاد النظر في الاسعار أعلاه بعد مرور ستة اشهر.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢. اتفاقية الإيجارة من قبل بنك الأردن دبي الاسلامي:

أ عام:

- إتفاقية الإيجارة الموصوفة بالذمة والممنوحة لشركة الياقوت العقارية (شركة تابعة) من قبل بنك الأردن دبي الإسلامي بتاريخ ٢٠١١/٩/١٩ بقيمة ١١,٠٠٠,٠٠٠ (إحدى عشر مليون دينار أردني)
- مدة الإيجار لا تزيد عن عشرين فترة إيجارية، بحيث تكون كل فترة إيجارية ستة أشهر.
- إن الغاية من هذه الإتفاقية هو تمويل جزء من تكاليف إنشاء مجمع الصوفية (جاليريا مول) المملوك لشركة الياقوت العقارية ولتمويل نشاطات الشركة المختلفة.
- الضمانات المقدمة من الشركة:
- كفالة شركة أمواج العقارية على التسهيلات الممنوحة لشركة ياقوت العقارية مقابل نقل ١٥% من ملكية المجمع بإسم بنك الأردن دبي الإسلامي.
- توثيق التنازل عن عقود الإيجارات إلى حساب الأمانات لدى البنك.
- تجبير بوليصة تأمين بمبلغ لا يقل عن ١١,٠٠٠,٠٠٠ مليون دينار أردني لصالح بنك الأردن دبي الإسلامي عند الإنتهاء من المشروع على أن تجدد سنوياً بقيمة الدين وحتى السداد التام.
- التنازل عن إيجارات قيمتها بالمتوسط ما لا يقل عن مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني سنوياً لصالح بنك الأردن دبي الإسلامي على مدار ١٠ سنوات حسب الأصول وفي حال كانت قيمة الإيجارات أقل من المبلغ المذكور بالسنة تتعهد الشركة بتوريد الفرق من المصادر الخاصة.
- عدم قيام المالكين الحاليين لشركة الياقوت وشركة أمواج العقارية بتعديل هيكل الملكية أو بيع حصصهم بالشركة لحين الإنتهاء من المشروع وتسديد كامل التسهيلات الممنوحة لهم من بنك الأردن دبي الإسلامي.

شروط السداد:

- تلتزم الشركة بتسديد قيمة الأجرة (الإيجارة الموصوفة بالذمة) على (٢٠) دفعة نصف سنوية بحيث تستحق الدفعة الأولى بتاريخ ٢٠١٢/٩/٣٠ بقيمة ٨١٣,٦٠٩/٩٣٠ دينار أردني .
- كلفة التسهيلات (الإيجارة):
- يحسب عائد الإيجارة على قيمة إتفاقية الإيجارة الموصوفة بالذمة والبالغة ١١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني بمعدل أساسي (معدل الجاديبور ستة شهور زائد هامش ربح ٣,٥%) بحيث لا تقل عن ٨% مضافاً إليها ١% أجرة معجلة.
- يسدد عائد الإيجارة الذي يستحق على القيمة الأصلية كل نصف سنة مرة حتى السداد التام.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

دفعات الإيجارة:

- يصرف مبلغ الإيجارة على ٧ دفعات بحيث تكون الدفعة الأولى بمبلغ ٤,٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني وتصرف بتاريخ ٢٠١١/٩/٢٢ بالإضافة إلى ٦ دفعات شهرية متتالية كل منها ١,١٠٠,٠٠٠ دينار أردني لكل دفعة تبدأ بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٣ وتنتهي بتاريخ ٢٠١٢/٣/٢٢.

ب - بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٠ تم توقيع ملحق اتفاقية مع بنك الأردن دبي الاسلامي وتفاصيلها على النحو التالي:

أولاً: تمديد فترة السماح الممنوحة للشركة وبناء على طلبها لمدة ١٠ اشهر إضافية بحيث يستحق أول قسط بتاريخ ٢٠١٤/٨/١ بدلاً من ٢٠١٣/٩/٣٠.

ثانياً: يدفع المستأجر (الشركة) قيمة الأجرة المعجلة والبالغة ١١٠,٠٠٠ دينار أردني بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣٠ بموعدها دون تأخير، وتكون تواريخ ومبالغ سداد الأجرة كما يلي:

الفترة الإيجارية	تاريخ سداد الأجرة	قيمة الأجرة الثابتة	الأجرة المتغيرة	إجمالي الأجرة
١	٢٠١٤/٨/١	٣٩٨,٢٩٥/٣٧١	٦٦٢,٤٤٢/٧٠١	١,٠٦٠,٧٣٨/٠٧٢
الرصيد الختامي لفترة الأجرة الأولى		٣٩٨,٢٩٥/٣٧١	٦٦٢,٤٤٢/٧٠١	١,٠٦٠,٧٣٨/٠٧٢

مع ملاحظة ما يلي:

- أجرة الفترة الأولى نهائية ويعاد الاحتساب في بداية كل فترة إيجارية وتعديل الأجرة حسب المؤشر ويتولى المؤجر إعلام المستأجر بذلك بإشعار في بداية كل فترة إيجارية.
- يدفع المستأجر مبلغ ١% من الأجرة الثابتة كأجرة معجلة وتدفع سنوياً.

ثالثاً: في حال لم تلتزم الشركة بتنفيذ بنود هذا الملحق بكاملها أو إخلاله بأي من بنود فيعتبر هذا الملحق لاغياً ما بين الطرفين وتحمل الشركة كافة الأعباء المالية المترتبة على ذلك و/أو أية تعويضات قانونية لازمة بموجب هذا الملحق واتفاقية الإيجارة الموصوفة بالذمة وملاحقها وبحق للبنك دون حاجة إلى إنذار أو إشعار باعتباره العقد مفسوخاً و/أو باعتبار قيمة التمويل الممنوح للشركة مستحق الأداء فوراً ويفوض البنك باتخاذ أي إجراءات قانونية يراها مناسبة لتحقيق حقوقه.

ج- تم خلال عام ٢٠١٤ وبالاتفاق مع بنك الاردن دبي الاسلامي اعادة الاحتساب لمبلغ أقساط الاجرة، بحيث يلتزم المقترض بتسديد قيمة الاجرة على (١٨) دفعة (نصف سنوية) بقيمة ١,٠٤٠,٦٨٦ دينار أردني، حيث تستحق الدفعة الأولى بتاريخ ٢٠١٤/٨/١ وتستحق الدفع الأخرى في بداية كل نصف سنة.

- قامت الشركة خلال النصف الثاني من هذا العام بتسديد قيمة الدفعة المستحقة عن هذا العام والبالغ قيمتها ١,٠٤٠,٦٨٦ دينار أردني.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣. بنك عودة:

- حصلت شركة اليافوت العقارية (شركة تابعة) في نهاية عام ٢٠١٢ على قرض متجدد من بنك عودة بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ١٠,٥% سنوياً وبعمولة ١% سنوياً لتمويل ما بنسبته ١٠٠% من الذمم المدينة المترتبة على العملاء والمقبولة من قبل البنك على أن لا تقل نسبة تغطية الأوراق التجارية المظهرة لأمر البنك لكل عملية تمويل عن ١٠٠% من قيمة المبلغ الممول.
- تسدد كل عملية تمويل خلال مدة أقصاها ستة شهور من تاريخ التمويل و/أو من حصيللة الأوراق التجارية المظهرة لأمر البنك أيهما أسبق.
- يتوجب على الشركة أن تقدم للبنك أوراق تجارية مظهرة لأمر البنك تظهيراً ناقلاً للملكية بحيث لا تتجاوز أجلها ٦٠ يوم، كما يلتزم في حال إعادة أي ورقة تجارية لعدم التحصيل و/أو لأي سبب كان باستبدالها بأوراق تجارية أخرى مظهرة لأمر البنك تظهيراً ناقلاً للملكية و/أو دفع قيمتها نقداً ويحق للبنك عدم تسليم هذه الأوراق للشركة في حال عدم استبدالها بأوراق تجارية أخرى أو دفع قيمتها نقداً.
- منح هذا القرض بكفالة شخصية من اعضاء هيئة مديرين في الشركة.

١٧ - قروض من أطراف ذات علاقة:

يمثل هذا البند القرض الممنوح من قبل شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة (عضو مجلس إدارة في شركة أمواج العقارية)، لشركة اليافوت العقارية والبالغ (٦٠٠,٠٠٠) دينار أردني (ستمائة ألف دينار أردني).

تم بتاريخ ٢٠١٣/٩/٣٠ تسديد قيمة القسط الأول من القرض والبالغة ٧٥,٠٠٠ دينار أردني بالإضافة إلى الفائدة المترتبة على المبالغ المسحوبة وغير المسددة لغاية ٢٠١٣/٩/٣٠ بقيمة ٦٧,٤٦٣ دينار أردني، وبتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١ تم تسديد قيمة القسط الثاني من القرض والبالغة ٧٥,٠٠٠ دينار أردني وبتاريخ ٢٠١٤/٩/٣٠ تم تسديد قيمة القسط الثالث من القرض بقيمة ٧٥,٠٠٠ دينار أردني.

ان الغاية من هذا القرض هو تمويل جزء من تكاليف إنشاء مجمع الصوفية (جاليريا مول) وتمويل نشاطات الشركة المختلفة.

يتم احتساب فائدة على المبالغ المسحوبة وغير المسددة من القرض بنسبة ٩%، وفي حال تأخر الشركة عن تسديد أي قسط من الأقساط أو أية فوائد مستحقة أو عمولات أو أية مبالغ أخرى مستحقة عليها فإنها تتعهد بدفع فائدة تأخير بواقع (٢%) فوق سعر الفائدة المتفق عليه.

مع امتلاك شركة الإستثمارات والصناعات المتكاملة لحق الخيار في تحويل مبلغ القرض لأسهم في شركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية أو المطالبة بتسديده مع الفوائد المستحقة على القرض وفي حال تحويله لأسهم في شركة أمواج للمشاريع التجارية والاستثمارية المساهمة الخاصة فلا تستحق فوائد على هذا القرض.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٨ - الإيرادات:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٩٣٩,٤٦٣	٥,٠٨٧,٤٦١	إيرادات تأجير - محلات
٤٣٩,٥٠٥	١,٣٢٣,٩٢٠	إيرادات خدمات مستأجرين
٢٠٥,٦٧٠	٦٠٦,١١٤	إيرادات عدادات طاقة
١٦,٤٢٧	١٢٧,٤٠٣	إيرادات تأجير - أكشاك
٧١,٤٧١	٢٥٦,٥٣٧	أخرى
٢,٦٧٢,٥٣٦	٧,٤٠١,٤٣٥	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٩ مصاريف تشغيلية مباشرة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤٩,٣٤٢	٤٠٧,٢٨٢	رواتب وأجور ومكافآت
١١,٢٢١	٣٦,٤٥٩	ضمان إجتماعي
٧٣٨,١٤٩	١,٧١٠,٠٢٤	مصاريف إستهلاك
٣٢٢,٨٨٨	٩٤٤,٢٢٧	كهرباء ومحروقات
١٣١,٦٣٥	٢٣٣,٢٢٣	نظافة
١١,٠٤٩	٥٤,٤٩٣	لوازم مستهلكة
-	٥٧٩,٥٢٠	ضريبة مسققات ومجاري
-	٨٥,٦٨٣	ضريبة مبيعات غير قابلة للخصم
-	١٨,٣٥٥	مياه
-	٥٨,١٧٤	صيانة
-	٤,٠٩٠	ضيافة
-	٣,٤٤٦	تأمين صحي
١,٨٩٩	٦,٢٠٧	متفرقة
١,٣٦٦,١٨٣	٤,١٤١,١٨٣	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٠ مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	انتعاب تفرغ رئيس مجلس الإدارة
٤٦,١٩٢	٦٤,٩٧٦	إيجارات
١٠٦,٦٢١	٨٨,٣٧٨	رواتب وأجور ومكافآت
٦,٥٥٣	٨,٧٢٨	ضمان اجتماعي
١٩,٩٨٩	١٠,٨٠٢	مصاريف إستهلاك
١٩,٠٦٣	٥٢,٩١٣	انتعاب مهنية
٧٩,٧٢٨	٣٦,٨١٢	رسوم تسجيل وإشتراكات حكومية
٩,٠٥٦	١١,٠٤٢	مصاريف سيارات
٧,١٧٨	٥,٠٤٥	إتصالات
١٢,١٥٢	١٢,٧٢٦	تأمين صحي
١,٥١٢	٢,٤٧٤	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
١٣,٥١١	٥,٤١١	ماء وكهرباء
١,٣٠١	٢,٩٥٤	عمولات بنكية
٦,٩١٠	٦,٨٨٨	صيانة
٤,٨٥٥	٤,١٩٧	قرطاسية ومطبوعات
٩,٧٥٧	٢,٣٨٠	دعاية وإعلان
٦,٥٩٠	١٨٠	سفر وتنقلات
٨,١٦٨	٣,٣٧١	متفرقة
٤٧٩,١٣٦	٤٣٩,٢٧٧	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ مصاريف تسويقية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٥,٠٠٠	٣٩,٤١٦	رواتب واجور
٤٧,٧٥٧	٦٥,٠٤٨	دعاية وأعلان
٢٧,٨٣٠	١٣٦,٠٧٠	مصاريف فعاليات
—	٢٣,٠٦٧	مطبوعات قسم التسويق
٤,١٧٧	٤,٣٨٠	ضمان إجتماعي
—	٣,٩٠٨	مصاريف سفر
٢,٠٠٠	٦,٧٣٣	متفرقة
٩٦,٧٦٤	٢٧٨,٦٢٢	المجموع

٢٢ حصة حقوق غير المسيطرين في خسارة الشركة التابعة:

يمثل هذا البند حصة حقوق غير المسيطرين في صافي دخل الشركة التابعة (شركة الياقوت العقارية) والناجمة عن نسبة تملك الحقوق غير المسيطر عليها والبالغة (٣٦,٩%) تقريباً في شركة الياقوت مضروبة في صافي دخل الشركة التابعة.

٢٣ حصة السهم من الخسارة للسنة:

٣١ كانون الأول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٤	
دينار أردني	دينار أردني	
(٩٤٣,٤٩٦)	(١,٥٧٢,٣٥٧)	خسارة السنة
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الاسهم
فلس/ دينار	فلس/ دينار	
(٠/٠٣)	(٠/٠٥)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٤ -تعديلات سنوات سابقة:

يمثل هذا البند قيمة تعديل لأرصدة الإيرادات والإيرادات المؤجلة والتي تخص عام ٢٠١٣ والبالغة ٨٠,١٢١ دينار أردني (ثمانون الف ومائه و واحد وعشرون دينار أردني)، بالإضافة إلى مكافآت للموظفين تخص عام ٢٠١٣ و البالغة ٢١,١٢١ دينار أردني (واحد وعشرون ألف ومائة وواحد وعشرون دينار أردني).

٢٥ -ضريبة الدخل والمبيعات:

أ. شركة أمواج العقارية:

ضريبة الدخل:

-لا يوجد مخصصات لضريبة الدخل على الشركة لسنة ٢٠١٤ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الضريبية.

ضريبة المبيعات:

-الشركة غير مسجلة لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

ب. شركة اليافوت العقارية:

ضريبة الدخل:

-لا يوجد مخصصات لضريبة الدخل على الشركة لسنة ٢٠١٤ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الضريبية.

ضريبة المبيعات:

تم تسوية الوضع الضريبي لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

تم تقديم الاقرارات الضريبية حتى شهر ١/٢٠١٥.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٦ - القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تقارب قيمتها الدفترية وذلك لإستحقاقها خلال سنة من تاريخ البيانات المالية الموحدة باستثناء القروض المدينة و الدائنة طويلة الأجل والتي تتمثل القيم العادلة لها بالقيم الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية باستخدام سعر الفائدة المماثل والسائد في السوق.

٢٧ - إدارة المخاطر المالية:

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية جراء إستخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر العملات.
- مخاطر نسبة الفائدة.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف المجموعة ، السياسات، وطرق القياس، وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض المجموعة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه البيانات المالية الموحدة.

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 والسياسات والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه.

يقوم مجلس الإدارة في المجموعة بمراقبة أداء الإدارة في مراقبة مدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة في إدارة

المخاطر، كما يقوم بمراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر.

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 المدينون والذمم المدينة من أطراف ذات علاقة والحسابات لدى البنوك وأرصدة مدينة أخرى والإستثمارات في أدوات الدين.

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند إستحقاقها. 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 والإضطرابية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة المجموعة.

مخاطر العملات:

تتمثل مخاطر العملات بالمعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الأردني وحيث أن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني، فإن أثر مخاطر العملات على البيانات المالية الموحدة غير جوهري.

مخاطر نسبة الفائدة:

إن مخاطر سعر الفائدة هي المتعلقة بإحتمال تقلب الأداء المالية بسبب تغير أسعار الفائدة بالسوق. ولكن المجموعة تعمل على إعداد سياسات لإدارة هذا النوع من المخاطر المالية ضمن استراتيجيات محددة تتولى فيها إدارة المجموعة رقابة وضبط هذه المخاطر.

٢٨ إدارة رأس المال:

إن سياسة المجموعة بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط المجموعة في المستقبل. تسعى المجموعة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال. لم يكن لدى المجموعة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة كما لا تخضع المجموعة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٢٩ معاملات مع جهات ذات علاقة:

- بلغت قيمة أتعاب تفرغ رئيس مجلس الإدارة ١٢٠,٠٠٠ دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ (١٢٠,٠٠٠ دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣).
- بلغت قيمة رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية (مدير مالي) للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ مبلغ ٣٠,٦٠٩ دينار أردني مقابل (٢٤,٦٠٠ دينار أردني للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣).

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة أمواج العقارية
المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣٠ إيقاف أسهم الشركة عن التداول:

بتاريخ ٢٠١١/٨/٩ واستناداً إلى الكتاب (رقم ٧٦٢/ ٣١٢٨١/٦/١) والصادر عن بورصة عمان تم إلغاء إدراج أسهم شركة أمواج العقارية في بورصة عمان وذلك بالإستناد إلى أحكام المادة (١٤/ د) من تعليمات إدراج الاوراق المالية في بورصة عمان والذي ينص على " يلغى إدراج أسهم الشركات في البورصة في حال إستمرار إيقافها عن التداول لمدة تزيد عن السنتين مما يستوجب إستكمال الإجراءات اللازمة لإعادة التداول باسم الشركة قبل مرور عامين على وقف التداول باسم الشركة في البورصة علماً أن أسهم الشركة موقوفة عن التداول منذ تاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦.

٣١ إلتزامات من الممكن أن تطرأ:

البيان	القيمة - دينار أردني
تأمينات وكفالات	٩٧،٩٨٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٣١) جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق