

FS- ARDN - ١٧١٨/٢٠٠٨

## شركة ارض النمو للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧  
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

٥

المهنيون العرب

(أعضاء في جرائد ثورنتون)

## المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون  
أعضاء في جرانث ثورنتون

### تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة  
شركة أرض النمو للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة أرض النمو للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة والتي تتكون من الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكلاً من بيان الدخل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للفترة منذ التأسيس في ١٨ تشرين الأول ٢٠٠٦ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها.

#### مسؤولية إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق نظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش، كما تشمل مسؤولية مجلس الإدارة اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية الملائمة والتقديرات المحاسبية المعقولة اللازمة لإعداد البيانات المالية.

#### مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية. تستند إجراءات التدقيق المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية سواء كانت نتيجة خطأ أو غش. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، وهو يهدف إلى إختيار إجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف إلى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي اعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

#### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة أرض النمو للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة منذ التأسيس في ١٨ تشرين الأول ٢٠٠٦ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧، وفقاً للقانون وللمعايير التقارير المالية الدولية ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها.

المهنيون العرب

فهد حمودة

(إجازة رقم ٨٢)



المهنيون العرب

مستشارون ومحاسبون قانونيون

عمان في ٣٠ نيسان ٢٠٠٨

ص.ب. ٩٢٨٧٩ - عمان ١١٩٢

المملكة الأردنية الهاشمية

تلفون : ٥١٥١١٢٥ (٦ ٩٦٢)

فاكس : ٥١٥١١٢٤ (٦ ٩٦٢)

E-mail: arabprof@gtijordan.com

شركة أرض النمو للتطوير والاستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة  
بيان الدخل للفترة منذ التأسيس في ١٨ تشرين الأول ٢٠٠٦ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧  
(بالدينار الأردني)

| ٢٠٠٧       | إيضاح |                                  |
|------------|-------|----------------------------------|
| ٦,٣٠٦      | ٨     | إيراد الاستثمار في موجودات مالية |
| ( ٥٤,٢٦٤ ) | ٩     | مصاريف إدارية وعمومية            |
| ( ٤٧,٩٥٨ ) |       | خسارة الفترة                     |
| ( ٠,٠٩٦ )  | ١٠    | حصة السهم من خسارة الفترة        |

" إن الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية من رقم (١) إلى رقم (١٥) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها "

### إستخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل للسنة .
- تستعين الشركة بمقيمين عقاريين مرخصين للحصول على تقديرات حول القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

### النقد وما في حكمه

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

### الموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافا إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ علاوة الشراء أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

### الموجودات المالية المتوفرة للبيع

يتم إثبات تلك الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافا إليها مصاريف الاقتناء، ويعاد تقييمها في تاريخ البيانات المالية بالقيمة العادلة. يتم إثبات التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. في حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في بيان الدخل بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقا ضمن حقوق الملكية.

يتم إثبات الفوائد المكتسبة من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، كما يتم إثبات التدني في قيمة تلك الموجودات عند حدوثه في بيان الدخل.

تظهر الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة، ويتم إثبات أي تدني في قيمتها في بيان الدخل.

### القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة قيمة الموجودات المالية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ البيانات المالية لتحديد فيما اذا كانت هنالك مؤشرات تدل على وجود تدني في قيمتها. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات من أجل تحديد خسارة التدني. في حال انخفاض القيمة القابلة للاسترداد عن صافي القيمة الدفترية المثبتة في سجلات الشركة، يتم إثبات قيمة الإنخفاض في بيان الدخل.

### الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بتاريخ الشراء بالتكلفة، ويتم تحديد القيمة العادلة لها سنوياً من قبل خبراء عقارات مرخصين وذلك بغرض الإفصاح عن القيمة العادلة.

### ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

### الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

### التقاص

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

### الإيرادات

يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

### ٣ . النقد وما في حكمه

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| ٢٠٠٧   |                         |
| ٤٢,١٧٧ | حسابات جارية لدى البنوك |
| ٤,٤٩٦  | نقد لدى شركات مالية     |
| ٤٦,٦٧٣ |                         |

### ٤ . موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يمثل هذا البند استثمار الشركة في شهادات ملكية بقيمة اسمية تبلغ ١٠٠,٠٠٠ دينار/ حصة في منفعة عقار ضمن مشاريع شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان (بيتنا)، ضمن الشروط التالية:

- إن الشركة المالكة للاستثمار مفوضة بإدارة الاستثمار لصالح المستثمرين وهذه الشهادة غير قابلة للتداول إلا من خلال مكاتب الشركة المالكة التي يكون لها أولوية الشراء.
- يتم توزيع عائد شهري بنسبة ٥,٠% مقدماً على أن يتم التقاص مع الإيرادات الفعلية لذلك الاستثمار بتاريخ انتهاء الاستثمار بالاعتماد على سجلات الشركة المالكة على اعتبار أنها المرجع الوحيد في تحديد كافة حقوق المستثمرين.
- للشركة المالكة الحق باسترداد منفعة العقار لقاء قيامها برد قيمة الاستثمار وبدل الانتفاع حتى تاريخه علماً بأن تاريخ استحقاق شهادات الملكية هو ٢٠٠٨/١٠/٣٠.

#### ٥. موجودات مالية متوفرة للبيع

يمثل هذا البند إستثمار الشركة في شهادات ملكية بقيمة ٢٥٠,٠٠٠ دينار / سهم في أسهم شركة المول للإستثمار المساهمة الخاصة، وفيما يلي معلومات عن هذه الشهادات:

- يتم توزيع عائد شهري بنسبة ٠,٥% مقدماً على أن يتم التقاص مع الإيرادات الفعلية المتحققة لشركة المول للإستثمار بتاريخ التنازل عن ملكية الاسهم بالاعتماد على سجلات الشركة على اعتبارها المرجع الوحيد في تحديد كافة حقوق المساهمين.
- ما لم يتم تحويل شركة المول للإستثمار إلى شركة مساهمة عامة فإن الاسهم المملوكة من قبل الشركة غير قابلة للتداول إلا من خلال المركز الرئيسي لشركة المول للإستثمار وليس لها حق التصويت في الهيئات العامة.
- تتقاضى الشركة العوائد المتفق عليها لمدة خمس سنوات من تاريخ الإصدار في ٩ نيسان ٢٠٠٧ أو حتى تحويلها إلى إسهم في أي شركة مساهمة عامة.

#### ٦. إستثمارات عقارية

- إن جميع الأراضي المملوكة للشركة مسجلة بإسم السيد طلال إبراهيم العرموطي ويوجد إقرار منه بأن الأراضي ملك للشركة وسيتم التنازل عنها لصالح الشركة بعد أخذ الموافقات الرسمية لذلك.
- تظهر الأراضي بكلفة الشراء وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية، علماً بأن القيمة العادلة المقدرة لها حسب تقرير خبراء تقييم مرخصين قد بلغت ٦٨,٠٨٣ دينار كما في ٣١/١٢/٢٠٠٧.

#### ٧. رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٥٠٠ ألف دينار أردني مقسم الى ٥٠٠ ألف سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم.

#### ٨. إيراد الإستثمار في موجودات مالية

يمثل هذا البند الأرباح الموزعة بنسبة ٠,٥% شهرياً من القيمة الاسمية للإستثمار في كل من الموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والموجودات المالية المتوفرة للبيع على أن يتم التقاص مع الأرباح الفعلية لنتائج تلك الإستثمارات في تاريخ استحقاقها.

#### ٩. مصاريف إدارية وعمومية

للفترة منذ التأسيس في ١٨  
تشرين الأول ٢٠٠٦  
وحتى ٣١ كانون الأول  
٢٠٠٧

|               |              |
|---------------|--------------|
| ٢٦,٢٤٤        | مصاريف تأسيس |
| ٧,٣٨٨         | إعلانات      |
| ٤,٣٧٥         | مكافآت       |
| ٣,٣٣٣         | إيجارات      |
| ٧,٧٥٠         | أتعاب مهنية  |
| ٢,٨٠٩         | قرطاسية      |
| ١,١٢٢         | طوابع        |
| ١,٢٤٣         | متفرقة       |
| <b>٥٤,٢٦٤</b> |              |

١٠. حصة السهم من خسارة الفترة

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| ٢٠٠٧       |                                               |
| ( ٤٧,٩٥٨ ) | خسارة الفترة                                  |
| ٥٠٠,٠٠٠    | المتوسط المرجح لعدد الأسهم                    |
| ( ٠,٠٩٦ )  | الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة الفترة |

١١. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

لم تتقاضى الإدارة التنفيذية العليا أية مكافآت للفترة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧.

١٢. التوزيع القطاعي

يتمثل نشاط الشركة الأساسي في الاستثمارات العقارية والأوراق المالية وقد بلغت صافي الإيرادات المتأتية من الاستثمارات في الأوراق المالية ما مجموعه ٦,٣٠٦ دينار، في حين لم يتم تحقيق أية إيرادات من الاستثمارات العقارية خلال عام ٢٠٠٧.

١٣. الوضع الضريبي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للفترة منذ التأسيس في ١٨ تشرين الأول ٢٠٠٦ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

١٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

#### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

| المجموع | أكثر من سنة | أقل من سنة |                          |
|---------|-------------|------------|--------------------------|
| ٧,٧٢١   | —           | ٧,٢١٧      | ذمم جهات ذات علاقة دائنة |
| ٦,٥٠٠   | —           | ٦,٥٠٠      | مصاريف مستحقة            |
| ١٣,٧١٧  | —           | ١٣,٧١٧     | المجموع                  |

#### مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

#### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

#### ١٥ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.