

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2020

# الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

## فهرس المحتويات

### الصفحة

---

3_1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي الموحدة
5	قائمة الدخل الشامل الموحدة
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
7	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
25_8	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

898 21 01

السادة الهيئة العامة المحترمين  
الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2020 ، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

برأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحدة للشركة كما في 31 كانون الأول 2020 ، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة .

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

فقرات توكيدية

- كما يرد في الإيضاح رقم (10) حول القوائم المالية المرفقة ، أن بعض الأراضي البالغ كلفتها 6,768,185 دينار كما في 31 كانون الأول 2020 غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات . إن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف.

- كما يرد في الإيضاح رقم (13) حول القوائم المالية الموحدة لم يتم توحيد القوائم المالية الموحدة للشركة التابعة (شركة الذراع للاستثمارات العقارية)- مع الشركة الأم كون أن الشركة تحت التصفية الاختيارية بناءً على قرار الهيئة العامة غير العادي بتاريخ 24 نيسان 2014.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي ، وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية . إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وعند تكوين رأينا حولها ، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها:

## • أراضي وشقق متاحة للبيع

ومن أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها: تضمنت إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة العادلة للأراضي والشقق المتاحة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي تدني في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة الشركة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للأراضي والشقق المتاحة للبيع بما في ذلك تقدير القيمة العادلة من قبل مخمني عقارات معتمدين، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.

كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للتخمينات العقارية المقدمة من مخمنيين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، لقد قيمنا أيضاً كفاية افصاحات الشركة حول التقديرات المهمة.

تمتلك الشركة أراضي وشقق متاحة للبيع بقيمة 19,707,572 دينار و 915,758 دينار على التوالي كما في 31 كانون الأول 2020. بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على الشركة تسجيل الأراضي والشقق المتاحة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما اقل لهذه الموجودات وقياس التدني في قيمتها إن وجد، إن هذه الأمور تتطلب من الإدارة الكثير من الاجتهادات والتقديرات لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق، حيث تم تطبيق هذه الاجتهادات والتقديرات على مدخلات عملية القياس عن طريق التخمينات العقارية من المخمينين العقاريين وخصم التدفقات النقدية المستقبلية. وبناءً عليه، كانت عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات من قبل الإدارة أمراً هاماً لتدقيقنا.

## معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. (تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها). إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

من خلال قيامنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهريّة.

## مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إجراءات إعداد التقارير المالية.

## مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن هدفنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكّننا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية .

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة .

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة . الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي ، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري ، فإنه يتطلب منا ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة ، و إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم ، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق . ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار .

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل .

- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة في الشركة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .

- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

شركة العباسي وشركاه

احمد محمد العباسي

إجازة رقم 710



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	إيضاح	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
			<u>الموجودات المتداولة</u>
5,235,319	6,432,830	6	النقد والنقد المعادل
568,312	337,035	7	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
230,138	252,712	8	ذمم من أطراف ذات علاقة
1,008,559	915,758	9	شقق جاهزة للبيع
19,987,996	19,707,572	10	أراضي متاحة للبيع
324,906	114,455	11	حسابات مدينة متنوعة
<b>27,355,230</b>	<b>27,760,362</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
4,008,885	3,786,635	12	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	331,448	12	الاستثمارات في شركات غير مدرجة
10,000	10,000	13	الاستثمار في شركة تابعة
22,783	22,783	14	الاستثمار في شركة حليفة
52,200	-		شيكات برسم التحصيل - طويلة الاجل
-	49,142		مشاريع تحت التنفيذ
4,739,077	4,809,894	15	الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>8,832,945</b>	<b>9,009,902</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>36,188,175</b>	<b>36,770,264</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
85,992	327,582		الذمم الدائنة
88,713	-		شيكات مؤجلة الدفع
23,273	7,310	8	ذمم لأطراف ذات علاقة
70,267	34,971	16	مخصص ضريبة الدخل
1,093,445	1,059,914	17	حسابات دائنة متنوعة
<b>1,361,690</b>	<b>1,429,777</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
			<u>حقوق الملكية</u>
34,500,000	34,500,000		راس المال المصرح به والمدفوع
36,479	36,479		علاوة إصدار
2,123,541	2,131,023		إحتياطي اجباري
(2,770,291)	(2,340,454)		إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
936,756	1,013,439	18	الأرباح المدورة
<b>34,826,485</b>	<b>35,340,487</b>		<b>صافي حقوق الملكية</b>
<b>36,188,175</b>	<b>36,770,264</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
قائمة الدخل الشامل الموحد  
كما في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
350,080	393,942	19	صافي أرباح بيع أراضي
289,692	285,325	20	إيرادات مرابحة
138,987	162,682		توزيعات أرباح أسهم
137,787	254,262		إيراد إيجارات
32,722	26,663		إيرادات أخرى
-	(5,886)		خسائر استغناء عن ممتلكات ومعدات
<b>949,268</b>	<b>1,116,988</b>		<b>مجموع الإيرادات</b>
(472,081)	(470,863)	21	المصاريف الإدارية والعمومية
(25,756)	(43,915)		مصاريف عمولات بيع وشراء ومساحة وتخمين
(22,298)	(18,767)		مصاريف مشاريع
(12,046)	(165,690)		خسائر فسخ عقود
-	(124,500)		مخصص تدني شقق جاهزة للبيع
(11,257)	-		ديون مشكوك في تحصيلها
<b>(543,438)</b>	<b>(823,735)</b>		<b>مجموع المصاريف</b>
<b>405,830</b>	<b>293,253</b>		<b>ربح السنة قبل الضريبة</b>
(70,267)	(34,971)	16	مخصص ضريبة الدخل
<b>335,563</b>	<b>258,282</b>		<b>ربح السنة</b>
-	(140,710)		<b>بنود الدخل الشامل الآخر</b>
<b>335,563</b>	<b>117,572</b>		خسائر بيع موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
			اجمالي الدخل الشامل المحول الى الارباح المدورة
22,656	429,837		<b>بنود الدخل الشامل الآخر</b>
<b>358,219</b>	<b>547,409</b>		التغير في احتياطي القيمة العادلة
			<b>مجموع الدخل الشامل</b>
<b>0.010</b>	<b>0.003</b>	22	حصة السهم الاساسية والمخفضة من ربح السنة



الشركة العقارية الاردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

الصافي	الأرباح المدورة	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	إحتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
34,826,485 (33,407)	936,756 (33,407)	(2,770,291)	2,123,541	36,479	34,500,000
34,793,078 117,572 429,837	903,349 117,572 -	(2,770,291) 429,837 -	2,123,541 -	36,479 -	34,500,000 -
547,409 -	117,572 (7,482)	(2,340,454) -	- 7,482	- -	- -
35,340,487	1,013,439	(2,340,454)	2,131,023	36,479	34,500,000
34,511,211 (42,945)	687,859 (42,945)	(2,792,947)	2,079,820	36,479	34,500,000
34,468,266 335,563 22,656	644,914 335,563 -	(2,792,947) 22,656 -	2,079,820 -	36,479 -	34,500,000 -
358,219 -	335,563 (43,721)	22,656 -	- 43,721	- -	- -
34,826,485	936,756	(2,770,291)	2,123,541	36,479	34,500,000

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020  
الرصيد في 1 كانون الثاني 2020  
مصاريق سنوات سابقة  
الرصيد الافتتاحي المعدل  
إجمالي الدخل الشامل  
التغير في إحتياطي القيمة العادلة  
مجموع الدخل الشامل  
المحول الى الإحتياطي الإجباري  
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2020

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019  
الرصيد في 1 كانون الثاني 2019  
مصاريق سنوات سابقة  
الرصيد الافتتاحي المعدل  
إجمالي الدخل الشامل  
التغير في إحتياطي القيمة العادلة  
مجموع الدخل الشامل  
المحول الى الإحتياطي الإجباري  
الرصيد كما في 31 كانون الاول 2019

"إن الأيضاحات المرفقة في القوائم المالية تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها"



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

2019	2020	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
405,830	293,253	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		ربح السنة قبل الضريبة
99,932	104,285	التعديلات :
(289,692)	(285,325)	الاستهلاكات
(138,987)	(162,682)	إيرادات مرابحة
-	5,886	توزيعات ارباح الاسهم
(42,945)	(33,407)	خسائر الاستغناء عن الممتلكات والمعدات
34,138	(77,990)	مصاريف سنوات سابقة
		مجموع الربح قبل التغير في راس المال العامل
131,644	231,277	<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
356	(22,574)	ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل
20,896	92,801	ذمم مدينة أطراف ذات علاقة
473,070	280,424	شفق جاهزة للبيع
(113,183)	210,451	أراضي متاحة للبيع
(15,600)	52,200	حسابات مدينة متنوعة
(139,438)	241,590	شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
(1,458,336)	(88,713)	الذمم الدائنة
952	(15,963)	شيكات مؤجلة الدفع
18,243	(33,531)	ذمم دائنة أطراف ذات علاقة
(1,047,258)	869,972	حسابات دائنة متنوعة
(84,216)	(70,267)	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة
(1,131,474)	799,705	الضريبة الدخل المدفوعة
		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية بعد الضريبة
-	179,929	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
189,293	(49,142)	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(216,790)	(180,988)	مشاريع تحت التنفيذ
289,692	285,325	شراء الممتلكات والمعدات
138,987	162,682	إيرادات مرابحة تمويلية
401,182	397,806	توزيعات ارباح اسهم مقبوضة
(730,292)	1,197,511	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
5,965,611	5,235,319	التغير في رصيد النقد والنقد المعادل
5,235,319	6,432,830	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		<u>التدفقات غير النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
	331,448	المحول الى استثمارات غير مدرجة

"ان الايضاحات المرفقة في القوائم المالية تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها"

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**1- الكيان القانوني والنشاط**

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 4 نيسان 2005 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم ( 361 ) في وزارة الصناعة والتجارة والتموين برأسمال مقداره خمسة عشر مليون دينار أردني وبتاريخ 27 آذار 2006 قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأسمالها بمقدار خمسة عشر مليون / دينار سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة ثلاثون مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح خمسة عشر مليون دينار سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة. كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار أربعة مليون وخمسمائة ألف دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة أربعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف دينار / سهم وذلك عن طريق توزيع أسهم بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع.

**ومن أهم غايات الشركة مايلي:-**

- شراء وبيع الاراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها حسب القوانين المرعية.
- المساهمة بشركات أخرى بما يحقق أهداف الشركة.
- شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- استثمار أموال الشركة في الاسهم والسندات لغايات الشركة.
- التأجير التمويلي.
- إقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

**\* تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 22 شباط 2021 وهذه القوائم خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.**

**2- أسس توحيد القوائم المالية**

تتضمن القوائم المالية لشركة العقارية الاردنية للتنمية القوائم المالية للشركة التابعة كما في 31 كانون الاول 2020 :-

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة التملك	النشاط الرئيسي
شركة هامن العقارية ذ م م	5,000	100%	عقاري

- تم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف السيطرة.

- تم إعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس السنة وباستخدام نفس السياسات المحاسبية.

- تم إستبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

- حقوق غير المسيطرين تمثل ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركة التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في قائمة الدخل الموحدة كبند منفصل، وفي قائمة المركز المالي الموحد كبند منفصل عن حق ملكية حملة الأسهم.

**3- أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

- تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي تظهر بالقيمة العادلة.
- إن الدينار الاردني هو عملة إظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**4- استخدام التقديرات**

- ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واوقاتها، ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.
- ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي:-
- يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.
  - يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للانظمة والقوانين.
  - تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية لعمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني ( ان وجدت ) في قائمة الدخل.
  - يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.
  - تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير اي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل للسنة.

**5- السياسات المحاسبية الهامة**

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة عند اعداد هذه القوائم المالية، وقد تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية على جميع السنوات الظاهرة في القوائم المالية الا اذا تمت الاشارة الى غير ذلك، وهذه السياسات المحاسبية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة.

**التغييرات في السياسات المحاسبية**

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019، باستثناء ان الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتبارا من 1 كانون الثاني 2020:-

**تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم ( 3 ) : تعريف الاعمال**

اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تعريف ( الاعمال ) في معيار التقارير المالية الدولية رقم ( 3 ) اندماج الاعمال لمساعدة المنشآت على تحديد ما اذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها ينطبق عليها تعريف الاعمال ام لا .

توضح هذه التعديلات الحد الأدنى لمتطلبات الاعمال، تلغي تقييم ما اذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال اي عناصر اعمال غير موجودة، وتضيف توجيهات لمساعدة المنشآت على تقييم ما اذا كانت العملية المستحوذ عليها جوهرية، وتضيق تعريفات الاعمال والمخرجات، وادخال اختبار تركيز القيمة العادلة الاختياري.

تم تطبيق التعديلات على المعاملات التي تكون اما اندماج الاعمال او استحواذ على الاصول التي يكون تاريخ استحواذها في او بعد بداية اول فترة ابلاغ سنويه التي بدأت في او بعد 1 كانون الثاني 2020، وبالتالي لم يتعين على الشركة إعادة النظر في هذه المعاملات التي حدثت في فترات سابقة، يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب الافصاح عنها.

تطبق التعديلات بأثر مستقبلي على المعاملات او الاحداث الاخرى التي تحدث عند او بعد تاريخ التطبيق الاولي، لم ينتج اثر على الشركة من تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية.

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

تعديل معدلات الفائدة على معيار التقارير المالية الدولي رقم ( 9 ) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم ( 7 ). إن تعديلات معايير معدلات الفائدة لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ( 9 ) ومعيار التقارير المالية رقم ( 7 ) تشمل عدد من عمليات الاعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معايير معدلات الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار لبند التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط إذا أدى التعديل إلى حالة من عدم التيقن بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار، لبند التحوط أو إدارة التحوط. نتيجة لهذا التعديل، قد يكون هناك عدم تيقن حول توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية المستندة إلى المعيار لبند التحوط أو أداة التحوط خلال الفترة السابقة لاستبدال معيار معدل الفائدة خالي من المخاطر قد يؤدي ذلك إلى عدم التيقن فيما إذا كانت المعاملة المتوقعة محتملة للغاية وما إذا كان من المتوقع أن تكون علاقة التحوط فعالة للغاية. توفر التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تمكن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم اليقين قبل استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة خال من المخاطر. تم تطبيق التعديلات على الفترات المالية التي بدأت في أو بعد 1 كانون الثاني 2020 مع السماح بالتطبيق المبكر، ويتم تطبيق باثر رجعي، إلا أنه لا يمكن إعادة أي علاقات تحوط تم إلغاؤها مسبقاً عند تطبيق الطلب، ولا يمكن تعيين أي علاقات تحوط بالاستفادة من التجارب السابقة. بعد الانتهاء من المرحلة الأولى، يحول مجلس معايير المحاسبة الدولية تركيزه إلى المسائل التي قد تؤثر على التقارير المالية عند استبدال معيار معدل الفائدة الحالي بسعر فائدة خال من المخاطر، ويشار إلى ذلك بالمرحلة الثانية من المشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية. لم ينتج أثر على الشركة من تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية المنفصلة حيث أن عدم التيقن الناشئ عن التعديل لا يؤثر على علاقات التحوط إلى الحد الذي يتطلب إنهاء العلاقة.

**فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة:-**

**النقد والنقد المعادل**

يمثل النقد والنقد المعادل النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتحويل إلى نقد سائل محدد وتستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور بحيث لا تتضمن مخاطر في التغير في القيمة.

**الذمم المدينة**

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل المتراكم لمقابلة ارصدة الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطط الديون في حال التأكد من عدم امكانية تحصيلها بخصمها من المتراكم المقطوع وتضاف المبالغ المحصلة من الديون المشطوبة إلى الإيرادات. الإيرادات.

**الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

إن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، كما يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل. تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة. كما تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل.



**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**تابع الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل**

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لادوات الدين التي تحمل فوائد ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لادوات الملكية في بند التغير المتراكم في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

**الاستثمار في شركات حليفة**

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة عند الاقتناء بالكلفة ويعاد تقييمها باستخدام طريقة حقوق الملكية وتفيد حصة الشركة من الأرباح والخسائر في قائمة الدخل.

**الممتلكات والمعدات**

- تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاهتلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمعدات.
- عندما يختلف العمر الانتاجي لبنود الممتلكات والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستغناء عن الممتلكات بمقارنة المقبوضات من الاستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجيل بالصافي في قائمة الدخل الشامل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمعدات في قائمة الدخل الشامل.
- يتم الاعتراف بمصروف الاهتلاك في قائمة الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات كما يتم الاهتلاك الاصول المؤجرة على مدة الايجار او الاعمار الانتاجية للاصول ايها اقل.
- إن نسب الاهتلاك السنوية المقدرة للممتلكات والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي :-

**نسبة الاهتلاك**

**الممتلكات والمعدات**

%

15

اثاث ومفروشات وديكورات

25

أجهزة حاسوب

25

أجهزة مكتبية

15

السيارات

15

مطابخ استودوهات

15

تحسينات مباني

2

مبنى

**الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع**

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع على الشركة عند الاستفادة من الخدمة او استلام البضائع من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها من قبل المورد او لم تتم.

**المخصصات**

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

**التقاص**

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**التقاص**

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

**القيمة العادلة**

يمثل سعر الاغلاق بتاريخ القوائم المالية في الاسواق المالية العادلة للموجودات المالية المتداولة، وفي حال عدم توفر اسعار لبعض الموجودات والمطلوبات المالية فيتم تقدير قيمتها من خلال مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لاداة مالية مشابهة لها الى حد كبير.

**تحقق الإيرادات**

تحقق الشركة الإيرادات بموجب المعيار الدولي رقم ( 15 ) باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية :-

**الخطوة الاولى : تحديد العقد مع العميل**

يعرف العقد بانه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشئ حقوقا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد التي يجب الوفاء بها.

**الخطوة الثانية : تحديد التزامات الاداء**

التزام الاداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة او تنفيذ خدمة الى العميل.

**الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة**

سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع او الخدمات التي وعد بها العميل باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن اطراف ثالثة.

**الخطوة الرابعة : تخصيص سعر المعاملة**

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على اكثر من التزام اداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام اداء بمبلغ يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الاداء.

**الخطوة الخامسة : الاعتراف بالإيراد**

تحقق الشركة الإيرادات عندما او كلما اوفت بالتزام الاداء عن طريق نقل السلع او تنفيذ الخدمات التي وعد بها العميل بموجب العقد.

**إيراد ومصاريف الفوائد**

تؤخذ إيرادات ومصاريف الفوائد الى قائمة الدخل على اساس الاستحقاق.

**أرباح الأسهم الموزعة**

يتم الاعتراف بأرباح الأسهم الموزعة عند الاعلان عنها من قبل الشركات المستثمر بها.

**تحويل العملات الأجنبية**

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية الى الدينار الاردني حسب اسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية الى الدينار الاردني وحسب اسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل الشامل.

**مخصص ضريبة الدخل**

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة وفقا للقانون رقم 38 لسنة 2018 وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل الشامل لان الارباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبيا او بنود ليست لها الى حد كبير.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- النقد والنقد المعادل

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
2,314	1,000
233,005	431,830
5,000,000	6,000,000
<b>5,235,319</b>	<b>6,432,830</b>

النقد في الصناديق  
النقد لدى البنوك حسابات جارية  
النقد لدى شركات التمويل  
المجموع

7- الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي :-

2019	2020	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
814,947	1,970,928	ب
(179,637)	(1,549,610)	ج
72,259	54,974	د
<b>707,569</b>	<b>476,292</b>	
(139,257)	(139,257)	
<b>568,312</b>	<b>337,035</b>	

الذمم المدينة  
يطرح ذمم الوعد بالبيع  
شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل  
المجموع  
يطرح مخصص خسائر إئتمانية متوقعة \*  
الصافي

\* إن الحركة الحاصلة على مخصص خسائر إئتمانية متوقعة خلال العام كما يلي:-

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
128,000	139,257
11,257	-
<b>139,257</b>	<b>139,257</b>

الرصيد بداية السنة  
إضافات  
الرصيد في نهاية السنة

- ب- يمثل رصيد ذمم العملاء المدينة الناتجة من مبيعات الاراضي بعد تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة.
- ج- تقوم الشركة بأبرام اتفاقيات وعد بالبيع مع عملاء والتي تعد وتلزم الشركة بنقل ملكية العقار المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمة المتفق عليها بالعقد ويتم تدمير قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتاً وعند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وايرادات البيع.
- د- يمتد استحقاق الشيكات برسم التحصيل قصيرة وطويلة الاجل حتى شهر كانون الاول 2021.



**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**8- المعاملات مع أطراف ذات علاقة**

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التابعة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة.

**أ- فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي من أطراف ذات علاقة المدينة:**

2019	2020	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
195,138	195,138	تمويل	شركة زميلة	الشركة الثانية العقارية
33,264	33,264	تمويل	شركة تابعة	شركة الذراع للاستثمارات العقارية
568	20,595	وساطة	شركة شقيقة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
1,168	1,168	تمويل	شركة شقيقة	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
-	1,774	تمويل	شركة شقيقة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
-	773	تمويل	شركة شقيقة	شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار
<b>230,138</b>	<b>252,712</b>			<b>المجموع</b>

**ب- فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي لأطراف ذات علاقة الدائنة:**

2019	2020	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
4,763	7,310	تمويل	شركة شقيقة	شركة مستشفى ابن الهيثم
18,510	-	تمويل	شركة شقيقة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
<b>23,273</b>	<b>7,310</b>			<b>المجموع</b>

**ج- فيما يلي ملخص لمنافع ( رواتب ، مكافآت ، منافع أخرى ) الادارة التنفيذية العليا للشركة:**

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
80,600	76,700	رواتب ومنافع أخرى

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

9- الشقق الجاهزة للبيع

أ- يتألف هذا البند مما يلي :-

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
1,008,559	1,008,559
-	31,699
1,008,559	1,040,258
-	(124,500)
1,008,559	915,758

الرصيد في بداية المدة  
الاضافات خلال السنة  
الرصيد في نهاية المدة  
مخصص تدني  
الصافي

أ- يمثل هذا البند اجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع والمقامة على اراضي جرش قرية الكته بمساحة إجمالية تبلغ ( 3,720 ) متر مربع وتمثل واحد وثلاثون شقه.

ب- تبلغ القيمة السوقية للشقق الجاهزة للبيع ( 915,758 ) دينار من واقع خبراء عقاريين مرخصين .

10- أراضي متاحة للبيع

أ- يتألف هذا البند مما يلي :-

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
8,337,198	8,266,689
11,650,798	11,440,883
19,987,996	19,707,572

أراضي جاهزة متاحة للبيع ( مفروزة )  
أراضي تحت التطوير متاحة للبيع ( غير مفروزة )  
المجموع

ب- تتضمن الأراضي اعلاه قطع أراضي بقيمة (6,768,185) دينار كما في 31 كانون الاول 2020 و ( 6,103,196 ) دينار أردني كما في 31 كانون الاول 2019 مسجلة باسم شركات ومؤسسات عامة واشخاص وبموجب إتفاقيات، وإن ملكية الشركة لتلك العقارات مثبتة من خلال عقود وسندات رهن.

ج- تبلغ القيمة السوقية للأراضي المتاحة للبيع بمبلغ ( 25,499,911 ) دينار أردني وذلك من واقع تقدير خبراء عقاريين مرخصين .

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**11- حسابات مدينة متنوعة**

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
4,673	2,105	المصاريف المدفوعة مقدما
44,208	23,840	أمانات ضريبة الدخل
26,556	26,556	تأمينات مستردة
2,346	292	ذمم موظفين
12,256	10,601	سلف متفرقة
93,927	51,061	أخرى
133,612	-	دفعات مقدمة
7,328	-	أمانات ضريبة المبيعات
<b>324,906</b>	<b>114,455</b>	<b>المجموع</b>

**12- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

2019	2020	
دينار أردني	دينار أردني	
6,779,176	6,127,089	داخل الاردن شركات مساهمة عامة ( مدرجة )
(2,770,291)	(2,340,454)	محفظة الموجودات المالية
<b>4,008,885</b>	<b>3,786,635</b>	إحتياطي القيمة العادلة
		القيمة العادلة
-	<b>331,448</b>	أسهم غير مدرجة

**13- الإستثمار في الشركة التابعة ( تحت التصفية )**

- أ- تمتلك الشركة كامل حصص رأس المال في شركة الذراع للاستثمارات العقارية ذات المسؤولية المحدودة البالغة عشرة الاف حصة.
- ب- تم بموجب اجتماع الهيئة العامة غير العادي المنعقد بتاريخ 24 نيسان 2014 لشركة الذراع للاستثمارات العقارية إتخاذ قرار بتصفيتهأ تصفية اختيارية وعليه لم يتم توحيد قوائمها المالية ضمن القوائم المالية للشركة وذلك لتحقيق شروط عدم التوحيد القوائم المالية للشركة التابعة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ( 10 ) البيانات المالية الموحدة كونه لا يوجد سيطرة عليها كما تسير اعمال الشركة حاليا من قبل مصفي مستقل.

**14- الإستثمار في شركة حليفة**

- يمثل هذا البند إستثمار الشركة في الشركة الثانية العقارية شركة مساهمة خاصة حيث يبلغ رأسمال هذه الشركة خمسون الاف دينار أردني وتبلغ نسبة ملكية الشركة فيها ( 50% ) كما في 31 كانون الاول 2020.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

15- الممتلكات والمعدات - بالصفى

المجموع	السيارات	مطابخ	أجهزة حاسوب ومكتبية	أثاث ومفروشات وديكورات	تحسينات المبنى	* المبنى	* الأرض
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
4,902,220	28,200	42,638	97,298	150,020	20,661	3,096,185	1,467,218
180,988	18,000	-	35,925	82,327	44,736	-	-
(14,485)	-	-	-	(14,485)	-	-	-
5,068,723	46,200	42,638	133,223	217,862	65,397	3,096,185	1,467,218

التكلفة  
الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020  
إضافات  
حذفات  
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020

الامتلاك	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020	إضافات	حذفات	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2020	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2019
163,143	8,055	5,855	45,673	41,224	413	61,923
104,285	5,355	6,393	9,948	20,264	403	61,922
(8,599)	-	-	-	(8,599)	-	-
258,829	13,410	12,248	55,621	52,889	816	123,845
4,809,894	32,790	30,390	77,602	164,973	64,581	2,972,340
4,739,077	20,145	36,783	51,625	108,796	20,248	3,034,262
						1,467,218

\* يمثل هذا البند قيمة المجموع التجاري الذي تم شراؤه من قبل الشركة التابعة في منطقة اراضي شمال عمان قرية بدران حوض رقم ( 6 ) بمساحة ( 1,161 ) متر مربع.

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**16- مخصص ضريبة الدخل**

- تم الحصول على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل حتى 31 كانون الاول 2019، ولا يوجد أية أرصدة مستحقة.  
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للشركة لعام 2020 من قبل المستشار الضريبي للشركة. وفقا لقانون ضريبة الدخل والمبيعات وتعديلاته السائد في المملكة الاردنية الهاشمية وتتمثل الحركة على مخصص ضريبة الدخل كما يلي:-

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
84,216	70,267
66,921	33,306
3,346	1,665
(84,216)	(70,267)
<b>70,267</b>	<b>34,971</b>

رصيد بداية السنة  
ضريبة دخل السنة \*  
المساهمة الوطنية  
ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة  
المجموع

\* وفيما يلي تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :-

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
402,232	293,253
(138,987)	(303,392)
71,362	176,670
<b>334,607</b>	<b>166,531</b>
<b>66,921</b>	<b>33,306</b>
<b>3,346</b>	<b>1,665</b>

ربح السنة المحاسبي الموحدة / المنفصلة  
أرباح غير خاضعة للضريبة  
مصاريف غير مقبولة ضريبيا  
الربح الضريبي  
ضريبة دخل السنة ( 20 %)   
المساهمة الوطنية ( 1 % )

**17- حسابات دائنة متنوعة**

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
802,245	801,051
44,826	13,202
158,680	158,680
25,060	25,060
58,728	58,728
-	817
-	1,103
3,906	1,273
<b>1,093,445</b>	<b>1,059,914</b>

أمانات المساهمين  
المصاريف المستحقة  
مخصص رسوم الجامعات الاردنية  
مخصص دعم البحث العلمي والتدريب  
مصاريف مستحقة تحت التنفيذ  
امانات ضريبة الدخل والمبيعات  
امانت ضمان اجتماعي  
ذمم دائنة أخرى  
المجموع

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

18- الأرباح المدورة

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
687,859	936,756
335,563	117,572
(42,945)	(33,407)
(43,721)	(7,482)
<b>936,756</b>	<b>1,013,439</b>

الأرباح المدورة في بداية السنة  
ربح السنة بعد الضريبة  
مصاريف سنوات سابقة  
المحول الى الإحتياطي الإجباري  
الأرباح المدورة في نهاية السنة

19- أرباح بيع أراضي وشقق

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
335,594	393,942
14,486	-
<b>350,080</b>	<b>393,942</b>

أرباح بيع أراضي  
أرباح بيع شقق  
المجموع

20- إيرادات المراجعة

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
289,692	272,381
-	12,944
<b>289,692</b>	<b>285,325</b>

إيراد مراجعة ودائع لدى شركات تمويل  
إيراد مراجعة ودائع لدى بنوك محلية  
المجموع

21- المصاريف الإدارية والعمومية

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
152,287	158,224
15,070	10,312
27,020	16,026
99,932	104,285
21,488	19,870
<b>315,797</b>	<b>308,717</b>

رواتب والاجور  
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي  
الايجارات  
الاستهلاكات  
رسوم ورخص حكومية  
المجموع منقول لما بعده

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

21- تابع المصاريف الإدارية والعمومية

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
315,797	308,717
2,904	723
2,797	1,680
18,414	38,083
2,828	10,698
5,799	6,041
3,868	3,035
31,955	32,400
31,382	11,953
12,124	12,252
2,697	5,984
6,846	12,779
9,312	15,018
25,358	11,500
472,081	470,863

المجموع منقول مما قبله  
دعاية وإعلان  
التأمين الصحي  
مياه وكهرباء وهاتف  
رسوم قضائية ومحاماه  
مصاريف سيارات وتنقلات  
قرطاسية ومطبوعات  
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة  
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة  
أتعاب مهنية  
ضيافة ونظافة  
صيانة إصلاحات  
أخرى  
مصاريف ضريبة الدخل  
المجموع

22- حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2019	2020
دينار أردني	دينار أردني
335,563	117,572
34,500,000	34,500,000
0.010	0.003

ربح السنة بعد الضريبة  
المتوسط المرجح لعدد الاسهم  
حصة السهم الأساسية من ربح السنة

23- الوضع القانوني

- يوجد قضايا مقامة من الشركة ضد عدد من العملاء بقيمة 55,273 دينار أردني
- كما يوجد قضايا مقامة من الغير ضد الشركة بقيمة 15,356 دينار أردني .
- ويرأي محامي الشركة فإن القضايا تسير لصالح الشركة حيث لم يتم أخذ المخصصات بناء على رأي المحامي.

24- الأحداث اللاحقة

لا يوجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهريا على المركز المالي لها .



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

25- التصنيف القطاعي

لدى الشركة ثلاث قطاعات استراتيجية هي قطاع النشاط العقاري والنشاط الإستثماري وأخرى وفيما يلي معلومات عن قطاعات الاعمال :-

2020

عقارات	إستثمارات	أخرى	الإجمالي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
393,942	448,007	275,039	1,116,988
صافي الإيرادات			
20,623,330	10,150,866	5,996,068	36,770,264
الموجودات والمطلوبات			
327,582	-	1,092,753	1,420,335
الموجودات			
المطلوبات			
(165,690)	-	-	(165,690)
معلومات القطاعات الأخرى			
-	-	(104,285)	(104,285)
خسائر فسخ عقود			
-	-	-	-
الاستهلاكات			
(124,500)	-	-	(124,500)
مخصص تدني شقق جاهزة			
-	-	26,663	26,663
إيرادات أخرى			
-	-	(5,886)	(5,886)
خسائر الاستغناء عن الممتلكات			

2019

عقارات	إستثمارات	أخرى	الإجمالي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
350,080	428,679	170,509	949,268
صافي الإيرادات			
20,996,555	9,041,668	6,149,952	36,188,175
الموجودات والمطلوبات			
88,713	88,713	1,184,264	1,361,690
الموجودات			
المطلوبات			
(12,046)	-	-	(12,046)
معلومات القطاعات الأخرى			
-	-	(99,932)	(99,932)
خسائر فسخ عقود			
-	-	(11,257)	(11,257)
الأهتلاكات			
-	-	32,722	32,722
مخصص ديون			
إيرادات أخرى			

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

26- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات  
يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقا للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها .

المجموع	2020		
	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
6,432,830	-	6,432,830	<b>الموجودات</b>
337,035	-	337,035	النقد والنقد المعادل
252,712	-	252,712	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
915,758	-	915,758	ذمم مدينة أطراف ذات علاقة
19,707,572	-	19,707,572	شقق جاهزة للبيع
114,455	-	114,455	أراضي متاحة للبيع
3,786,635	3,786,635	-	حسابات مدينة متنوعة
331,448	331,448	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
10,000	10,000	-	الاستثمارات في شركات غير مدرجه
22,783	22,783	-	الاستثمار في شركة تابعة ( تحت التصفية )
49,142	49,142	-	الاستثمار في شركة حليفة
4,809,894	4,809,894	-	مشاريع تحت التنفيذ
<b>36,770,264</b>	<b>9,009,902</b>	<b>27,760,362</b>	الممتلكات والمعدات - بالصافي
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
327,582	-	327,582	الذمم الدائنة
7,310	-	7,310	ذمم أطراف ذات علاقة
34,971	-	34,971	مخصص ضريبة الدخل
1,059,914	-	1,059,914	حسابات دائنة متنوعة
<b>1,429,777</b>	-	<b>1,429,777</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

26- تابع تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات  
يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقا للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها .

المجموع	2019		
	أكثر من سنة	لغاية سنة	
5,235,319	-	5,235,319	<u>الموجودات</u>
620,512	52,200	568,312	النقد والنقد المعادل
230,138	-	230,138	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
1,008,559	-	1,008,559	ذمم من أطراف ذات علاقة
19,987,996	-	19,987,996	شقق جاهزة للبيع
324,906	-	324,906	أراضي متاحة للبيع
4,008,885	4,008,885	-	حسابات مدينة متنوعة
10,000	10,000	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
22,783	22,783	-	الاستثمار في شركة تابعة ( تحت التصفية )
4,739,077	4,739,077	-	الاستثمار في شركة حليفة
<b>36,188,175</b>	<b>8,832,945</b>	<b>27,355,230</b>	الممتلكات والمعدات - بالصافي
			مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
85,992	-	85,992	الذمم الدائنة
88,713	-	88,713	شيكات مؤجلة الدفع
23,273	-	23,273	ذمم أطراف ذات علاقة
70,267	-	70,267	مخصص ضريبة الدخل
1,093,445	-	1,093,445	حسابات دائنة متنوعة
<b>1,361,690</b>	-	<b>1,361,690</b>	مجموع المطلوبات

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**27- الأدوات المالية**

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والاوراق المالية وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الممنوحة من البنوك والذمم 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**

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر تتمثل في مخاطر انقراض الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة.

**مخاطر اسعار الفائدة**

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

**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 والاوراق المالية القابلة للتداول.

2020		
المجموع	من ثلاث اشهر الى 12 شهر	أقل من ثلاث اشهر
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
327,582	-	327,582
7,310	-	7,310
34,971	-	34,971
1,059,914	-	1,059,914
<b>1,429,777</b>	<b>-</b>	<b>1,429,777</b>

الذمم الدائنة  
ذمم دائنة أطراف ذات علاقة  
مخصص ضريبة الدخل  
أرصدة دائنة أخرى  
المجموع

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**

**27- تابع الأدوات المالية**

**تابع مخاطر السيولة**

2019		
المجموع	من ثلاث اشهر الى 12 شهر	أقل من ثلاث اشهر
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
85,992	-	85,992
88,713	-	88,713
23,273	-	23,273
70,267	-	70,267
1,093,445	-	1,093,445
<b>1,361,690</b>	<b>-</b>	<b>1,361,690</b>

الذمم الدائنة  
شيكات موزلة الدفع  
ذمم دائنة أطراف ذات علاقة  
مخصص ضريبة الدخل  
أرصدة دائنة أخرى  
المجموع

**28- إدارة رأس المال**

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمال وأجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل، هذا ولم تقم الشركة بأي تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة المالية.

**29- أرقام المقارنة**

تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتلائم وأرقام السنة الحالية.

**30- تأثير فيروس كورونا المستجد ( COVID - 19 ) على أعمال الشركة**

- لا يوجد إفصاح أو أحداث جوهرية خلال فترة تعليق الإفصاح من تاريخ 18 آذار 2020 ولغاية 5 أيار 2020.  
- إفصاح حول مدى تأثير جائحة كورونا على نشاط الشركة وعملياتها التشغيلية:-

- أ- انخفاض ملموس في تحصيلات من العملاء .
- ب- توقف نشاط الشركة الأساسي المتمثل في مبيعات الأراضي والشقق.
- ج- صعوبة في تحصيلات إيرادات الإيجارات للشركة التابعة ( شركة هامن العقارية ).