

F.S - JRCD - 23/4/2009



الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة

مقر الشركة :

عمان - شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري / ط 4 / مكتب 405
هاتف : 5540926 - 5540927 / فاكس : 5524962 .
ص.ب 3568 عمان 11953 الاردن .

1



مجلس الإدارة

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

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

بسم الله الرحمن الرحيم

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

يطيب لي ان ارحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادية /الرابع
لشركتكم لمناقشة التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ 2008/12/31 والذي يشمل البيانات
المالية وملخصا لاعمال الشركة عن العام الماضي الذي شهد في ربه الاخير تفجر الازمة الماليه
العالميه التي القت بظلالها على كافه القطاعات الاقتصاديه في مختلف دول العالم وقد انحصر تأثر
الشركة بهذه التداعيات بالحد الادنى بسبب ان اكثر من 93% من استثمارات الشركة هي قطع
اراضي تزيد قيمتها السوقيه عن قيمه الدفترية لشرائها وان غالبية هذه القطع قابله للتطوير
والبيع باسعار مناسبة ، وحيث ان الشركة كانت قد اكملت بناء محفظتها العقاريه في عام 2007
فقد انحسر شراء قطع الاراضي في العام الماضي في قطعتين احدهما قطعه تجاريه في شارع المدينه
المنورة بمساحه حوالي ثلاث دونمات والاخرى قطعه منظمه في شفا بدران بمساحه 28 دونم .
كما استمر العمل خلال العام 2008 في انهاء اعمال البنيه التحتيه لبعض المشاريع التي تم
المباشره بها عام 2007 حيث تم الانتهاء من اعمال مشروعين واستمرت اعمال بيع القطع
السكنيه المخدمه في عدده مشاريع حيث تم الانتهاء من بيع مشروعين كاملين (السلط و
البحاث) وتم المباشرة بالبيع في مشروع جديد (شفا بدران / مرج القرس) .
وفي الختام يسعدني ان اتوجه بالشكر للساده المساهمين الكرام لدعمهم المستمر للشركة راجين ان
يوفقنا الله من تحقيق النتائج المرجوة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المهندس / سليمان الداود
رئيس مجلس الإدارة

ب- تقرير مجلس الادارة السنوي
عن اعمال الشركة للسنة المالية (2008/12/31-2008/01/01)

حضرات السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

يتشرف مجلس ادارة شركتكم ان يقدم لكم تقريره السنوي عن السنه الماليه المنتهية في 2008/12/31 متضمنا سير العمل في الشركة والميزانية العامة وبيان الدخل وتقرير مدققي الحسابات والتوصيات اللازمة .

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

الاضافيه حول البنود الواجب توفرها بالتقرير السنوي :

❖ تأسست الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقا لاحكام قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات تحت رقم (361) بتاريخ 2005/4/3 بدأت نشاطها الفعلي في 2005/8/7 .

-1

أ- انشطه الشركة الرئيسييه :

- تنفيذ الشركة غاياتها وفق الشريعة الإسلامية.
- شراء الأراضي في كافه أنحاء المملكة واستصلاحها وتطويرها وفرزها وإيصال خدمات البنية التحتية لها وبيعها.
- شراء الأراضي وإقامة مشاريع اسكانيه عليها وبيعها بدون فوائد ربويه .
- شراء الاراضي واقامة ايه مشاريع استثمارية عليها كاجمعات التجارية و/ او المكاتب و / او المستشفيات و / او الفنادق و/ او ايه استثمارات عقارية مناسبة بقصد بيعها و / او تأجيرها .
- يحق للشركة ان تقوم بأي اعمال او تصرفات لضمان حسن سير اعمالها وتحقيق غاياتها بما يتفق مع القوانين و الانظمة والتعليمات ولها القيام بما يلي:
 - القيام بجميع اعمال الاستيراد والتصدير والاعمال التجارية والتسويق والحصول على الوكالات التجارية بانواعها وتمثيل الشركات العربية و الاجنبية و الحصول على أي حقوق او امتيازات او رخص او علامات تجارية سواء عن طريق الشراء

او التملك او استئجارها او استثمارها او عن طريق الاستخدام مقابل بدل محدد لهذه الغاية .

- اقتراض الاموال اللازمة للقيام باعمالها و / او تنفيذ غاياتها والحصول على هذه الاموال او تسهيلات مالية اخرى من داخل الاردن او خارجة كما ان لها رهن الاموال المنقولة وغير المنقولة المملوكة لها لاي غايه تراها مناسبة بما في ذلك الحصول على التسهيلات والقروض .

- للشركة الحق في تأجير العقارات بقصد بيعها .

- للشركة الحق في توظيف اموالها بالاسهم والسندات .

- للشركة الحق و/او المساهمة و/او المشاركة و/او ادارة و/او التملك كلياً او جزئياً لايه شركة او مشروع او تجمع او مؤسسة مهما كان نوعها او غايتها ولها ان تتعاون و / او ترتبط و / او تتحد معها بأي شكل من الأشكال وذلك في نطاق تنفيذ غايات الشركة .

- للشركة الحق في انشاء الاسواق التجارية و/او المكاتب و/او بيعها و/او تأجير و/او المشاركة مع الغير لاستغلالها .

- للشركة الحق في شراء المركبات والباصات والسيارات والتنازل عنها وذلك لتنفيذ غاياتها .

- القيام بأعمال التأجير التمويلي بالإضافة الى القيام بتأجير العقارات والاراضي والسيارات والالات والمعدات والاجهزة بكافه أشكالها وأنواعها و/ أو أيه امور أخرى يمكن للشركة شرائها بهدف تأجيرها تأجيراً تمويلياً . وتمويل وتجهيز ما سبق و/أو تأجيره بقصد البيع والقيام بكافه الاعمال المتعلقة بذلك و/أو المتفرعة عنها و/أو المتصلة بها . وأن تقوم بكافة الخدمات وتقديم الكفالات والتمويلات المتعلقة بالاعمال المذكورة تحقيقاً لهذه الغاية

ب - اماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

- مركز الشركة / عمان وبحق لها فتح فروع داخل المملكة وخارجها .
- لا يوجد فروع للشركة داخل المملكة او خارجها.
- عنوان الشركة الحالي : عمان / شارع المدينة المنورة - مجمع الهيثم التجاري الطابق الرابع / مكتب (405) تلفون : 5540926 / 5540927 فاكس : 5524962
- يبلغ راس مال الشركة المدفوع (30 مليون دينار اردني) .
- يبلغ راس مال الشركة المصرح به (60 مليون دينار اردني) .
- يبلغ عدد موظفين الشركة 7 موظفين بما فيهم المدير العام

ج - بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي مبلغ 119860 دينار .

2-: الشركات التابعة للشركة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:

لا يوجد شركات تابعة للشركة .

- 3

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

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

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

جدول يبين خبرات ومؤهلات رئيس واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا والسلطة التنفيذية وجنسياتهم وعناوينهم

العنوان	الجنسية	الخبرات والمسمى الوظيفي	العضو	الاسم
ص.ب 4622052 ت: 0795530540 ص.ب 2010 عمان 11183 الاردن	الاردنية	- مؤسس شركة الداود التجارية - نائب رئيس هيئة المديرين ومؤسس شركة الغير للاستشارات العقارية (سني مول) - نائب هيئة مديرين ومؤسس شركة الداود للاستشارات العقارية - نائب رئيس هيئة المديرين ومؤسس شركة مصنع الأغذية الزراعية - رئيس هيئة المديرين ومدير عام شركة مصنع التسبيح البلاستيكية رئيس شركة صناعة عصان لعدة سنوات ، رئيس مجلس ادارة شركة التامين الاردنية رئيس هيئة المديرين شركة الشرق للتنمية عضو ونائب رئيس مجلس الادارة لشركة مصفاة البترول الاردنية عضو في مجلس انهاء الجامعة الهاشمية والجامعة الاردنية الانسانية	بكالوريوس هندسة صناعية من الولايات المتحدة جامعة MASSACHUSETTS	المهندس / سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود رئيس مجلس الادارة 1953
شركة المشرق للتنمية والتسويق ت 4621212: فكس : 4622499 ص.ب 20717 عمان 11118 الاردن	الاردنية	- المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري : • مهلباس / مديرية التصميم والتخطيط • مديرا لمديرية الخطط والبرامج / ادارة التخطيط المؤسسي • مديرا لادارة التخطيط المؤسسي • مديرا لادارة الاملاك وشؤون المستفيدين - عضو مجلس نقابة المهندسين ، رئيس الشعبة المدنية - وزارة التربية والتعليم : رئيس قسم العقود والكميات ، مدير الطاعات ، مدير ادارة الشؤون المالية • مدير دائرة التاثير والترويج مستشار للوزير للشؤون الفنية حتى تاريخه	ماجستير ادارة اعمال من جامعة نظير كوي الورداني الولايات المتحدة الأمريكية	السيد خلاول عبد الرحمن محمد ابو حسان نائب رئيس مجلس ادارة / 1940 ممثلا عن شركة المشرق للتنمية والتسويق
المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري ت: 4634445 فكس : 4617124	الاردنية	- المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري : • مهلباس / مديرية التصميم والتخطيط • مديرا لمديرية الخطط والبرامج / ادارة التخطيط المؤسسي • مديرا لادارة التخطيط المؤسسي • مديرا لادارة الاملاك وشؤون المستفيدين - عضو مجلس نقابة المهندسين ، رئيس الشعبة المدنية - وزارة التربية والتعليم : رئيس قسم العقود والكميات ، مدير الطاعات ، مدير ادارة الشؤون المالية • مدير دائرة التاثير والترويج مستشار للوزير للشؤون الفنية حتى تاريخه	بكالوريوس هندسة معمارية 1982	المهندسة سناء حكت مطيع مهباز عضو مجلس ادارة / 1958 ممثلا عن المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري
صندوق التقاعد لنقابة المهندسين ت : 5050573 ص.ب 940188 عمان	الاردنية	- عضو مجلس نقابة المهندسين ، رئيس الشعبة المدنية - وزارة التربية والتعليم : رئيس قسم العقود والكميات ، مدير الطاعات ، مدير ادارة الشؤون المالية • مدير دائرة التاثير والترويج مستشار للوزير للشؤون الفنية حتى تاريخه	بكالوريوس هندسة مدنية 1978 جامعة دمشق دكتوراه للسلطة بالادارة	المهندس رياض حسين درويش التويسه عضو مجلس ادارة / 1951 ممثلا عن صندوق التقاعد لنقابة المهندسين
ت: 0795524488 ص.ب 800 عمان 11953 الاردن شركة الشرفاوي والسعودي ت : 5522133	الاردنية	- رئيس مجلس ادارة مجموعة السعودي للاستثمار (اسكان وتجارة) - رئيس مجلس ادارة جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني - عضو مجلس ادارة المؤسسة العامة للاسكان والتطوير الحضري . - مدير دائرة الرقابة و التنفيذ الداخلي الوحدة الاستثمارية / الضمان الاجتماعي 2003 ولغاية تاريخه - البنك المركزي - دائرة التدقيق الداخلي 1994 - 2003	دبلوم عالي بعد البكالوريوس تخصص هندسة كهربائية من جامعة تراس في اليونان	المهندس محمود اسماعيل علي السعودي عضو مجلس ادارة / 1956 ممثلا عن شركة الشرفاوي والسعودي
الوحدة الاستثمارية الضمان الاجتماعي ت : 5501100 موبايل : 0795511994	الاردنية	- مدير دائرة الرقابة و التنفيذ الداخلي الوحدة الاستثمارية / الضمان الاجتماعي 2003 ولغاية تاريخه - البنك المركزي - دائرة التدقيق الداخلي 1994 - 2003	ماجستير تمويل / الجامعة الاردنية 1998	السيد محمد عدنان حسن الماضي عضو مجلس ادارة / 1971 ممثلا عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
شركة الضيافة للتقاني السياحية ت : 5152009	الاردنية	- محامي قضاة فكري - رئيس مجلس ادارة الدورية للصناعات الخفيفة - رئيس هيئة مديري شركة الضيافة السياحية - عضو هيئة مديري شركة الاغذية الزراعية	بكالوريوس حقوق 1970 من جامعة بيروت العربية	السيد عبد الرزاق مصطفى الداود عضو مجلس ادارة / 1945 ممثلا عن شركة الضيافة للتقاني السياحية
ص.ب 3568 عمان 11953 الاردن ت: 0796933500 5540926	الاردنية	شريك لمجموعة مكاتب بن سعيد للاستشارات العقارية بالرياض	دبلوم مساحه	السيد عبد الرؤوف جبيل عبد الرؤوف الزيات عضو مجلس ادارة 1954
ص.ب 3568 عمان 11953 الاردن ت: 0795631777 5540926	الاردنية	مدير عام دائرة الطاعات الحكومية وامين عام وزارة الاشغال و مدير عام مؤسسة الإسكان سابقا. نائب رئيس مجلس ادارة شركة الزين العقاري سابقا عضو مجلس ادارة شركة المركز العربي الدولي سابقا وعضو مجلس ادارة في العديد من المؤسسات سابقا وعضو مجلس نقابة المهندسين لاربع دورات سابقا	بكالوريوس هندسة مدنية جامعة حلب 1968 ماجستير هندسة مدنية الجامعة الأمريكية ببيروت 1974	المهندس بشير طاهر محمد الجبير عضو مجلس ادارة / المدير العام 1944

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

1) الاسم: بشير طاهر محمد الجغبير

الوظيفة: المدير العام

تاريخ التعيين : 2005|8|7

تاريخ الميلاد : 1944

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

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

2) الاسم : عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات

الوظيفة : مستشار المدير العام

تاريخ التعيين : 2007|5|1 .

تاريخ الميلاد : 1954|12|23

الشهادة العلمية : دبلوم مساحة

الخبرات العملية :

- شريك لمجموعة مكاتب بن سعيد للاستثمارات العقارية بالرياض .

(3) الاسم : جمال محمود صالح عبد الحافظ .

الوظيفة : المدير المالي .

تاريخ التعيين : 2005|07|01 .

تاريخ الميلاد : 25 | 03 | 1959 .

الشهادة العلمية : بكالوريوس محاسبة (1981) جامعة الإسكندرية .

الخبرات العملية :

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

(4) الاسم : ايمن عمر محمد عمورة .

الوظيفة : مدير مشاريع الشركة

تاريخ التعيين : 2007|04|09 .

تاريخ الميلاد : 1965 .

الشهادة العلمية : بكالوريوس هندسة مدنية 1987 (مانيلا)

ماجستير ادارة اعمال 1989 (مانيلا)

الخبرات العملية :

- شركة الاميري للتجارة والمقاولات – السعودية (1990-1995) (1996-1999)
- شركة بن لادن (1995-1996)
- شركة العرب للمقاولات مشاريع جامعة ام القرى (2004-2007)

4 : أسماء المساهمين الذين يمتلكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة بتاريخ 2008/12/31

مقارنة مع السنة السابقة .

الاسم	عدد الاسهم 2008	نسبة الملكية 2008	عدد الاسهم 2007	نسبة الملكية 2007
سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود	3,033,959	%10.113	2,919,892	%9.733
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي	2,855,000	%9.517	2,855,000	%9.517

5 : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها واسواقها الرئيسية وحصتها من السوق المحلي

، وكذلك حصتها في الاسواق الخارجية .

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

6 : لا يوجد اعتماد علي موردين محددين او عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10%

فأكثر من إجمالي المشتريات و / أو المبيعات او الإيرادات .

7 :

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

8 :

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

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

الشركة

أ. الهيكل التنظيمي

مجلس الإدارة

لجنة الاستثمارات العقارية

لجنة التدقيق

اللجنة المالية والاستثمارية

رئيس مجلس الإدارة

المدير العام

الخدمات العقارية

الدائرة المالية والإدارية

قسم المساهمين

المشاريع والتسويق

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

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
2	ماجستير
3	بكالوريوس
1	دبلوم
1	ثانوية عامة

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

10 :

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

11: الإنجازات التي حققتها الشركة:

1. لقد حققت الشركة خلال عام 2008 إجمالي إيرادات بلغت (5 592 443) دينار مقارنة مع إيرادات عام 2007 بلغت (8 588 746) دينار بانخفاض مقداره (2 996 303) دينار وبما نسبته 35% ويعود هذا الانخفاض إلى الانخفاض في مبيعات الشركة في مشاريعها المختلفة وإلى حالة الظروف الاقتصادية السائدة في العالم .
2. ارتفعت المصاريف الادارية والعمومية من (353 215) دينار خلال عام 2007 الى (495 926) دينار في عام 2008 بارتفاع مقداره (142711) دينار ونسبة 40% ويعود هذا الارتفاع الى ارتفاع الرواتب والأجور ومساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي والتأمين الصحي وإلى ارتفاع مصاريف مشاريع وإلى ارتفاع رسوم والرخص الحكومية نتيجة تسديد رسوم زياده راس المال المصرح به .

3. وبالنتيجة فإن الشركة تكون قد حققت ارباحا صافية في عام 2008 بلغت (4 905 188) دينار مقارنة مع ارباح صافية في عام 2007 بلغت (7 953 798)

دينار بانخفاض مقدارة (3 048 610) دينار ويعود هذا الانخفاض إلى التراجع في مبيعات الشركة في مشاريعها المختلفة بسبب الظروف الاقتصادية السائدة.

12 :

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

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

صافي الارباح	2005	2006	2007	2008
صافي الارباح (الخسائر) (قبل الضريبة)	118 441	2 299 901	7 953 798	4905188
نسبة الارباح	-	6%	20%	10%*
الارباح الموزعة والمقترحة	-	1 797 540	6 000 000	3 000 000*
صافي حقوق المساهمين	15 163 986	32 319 253	38 665 531	36737442
سعر السهم كما في 12/31	3.17	1.51	1.86	0.88

* تم التوصية إلى الهيئة العامة لتوزيع 10% أسهم مجانية من رأس المال المدفوع حسب قرار مجلس الإدارة بجلسته بتاريخ 2009/3/12 .

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

بلغت موجودات الشركة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في 2008/12/31 ما مقداره (42 277 291) دينار مقابل (44 035 613) دينار للعام السابق وبانخفاض مقداره (1 758 322) دينار وبما نسبته 4% حيث يمثل الاستثمار في الأراضي ما نسبته 53% ويعزى ذلك الى الارتفاع في ذمم شركات زميله والارتفاع في الاوراق المالية المتوفرة للبيع والاستثمار في شركات زميلة والاستثمار في الاراضي والاقساط مستحقة القبض ومشاريع تحت التنفيذ والذي استوعب الانخفاض في ذمم التمويل والممتلكات والمعدات وارصده النقد بالاضافة الى انخفاض الارصده المدينه الاخرى والذمم المدينه .

1- الموجودات والمطلوبات المتداولة وصافي رأس المال العامل

- بلغ مجموع الموجودات المتداولة كما في 31 كانون الاول 2008 ما مقداره (8 848 063) دينار في حين بلغ للسنة السابقة (15 589 293) دينار بانخفاض قدره (6 741 230) دينار وبما نسبته 43% ، وقد تمثل هذا الانخفاض في الذمم المدينه وشيكات برسم التحصيل والنقد والذي استوعب الارتفاع الحاصل في الاقساط المستحقة القبض .
- كما بلغ مجموع المطلوبات المتداولة كما في 31 كانون الاول 2008 ما مقداره (5 253 291) دينار مقابل ما مقداره (5 370 082) دينار للسنة السابقة بانخفاض قدره (116 791) دينار وبما نسبته 2% ويعزى ذلك الى الانخفاض في الارصدة الدائنة الاخرى والذي استوعب الارتفاع في بقيه العناصر .
- وبسبب الانخفاض في قيمة المطلوبات المتداولة والانخفاض في الموجودات المتداولة فقد انخفض رأس المال العامل للشركة للسنة المنتهية في 2008/12/31 بمبلغ (6 624 439) دينار ليصبح الفائض في رأس المال مبلغ (3 594 772) دينار مقابل فائض (10 219 211) دينار للسنة السابقة.

- المؤشرات المالية والاقتصادية

- مؤشرات السيولة

1) راس المال العامل :

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	راس المال العامل
2008	8 848 063	5 253 291	3 594 772
2007	15 589 293	5 370 082	10 219 211

2- نسبة التداول

السنة	الموجودات المتداولة	المطلوبات المتداولة	نسبة التداول
2008	8 848 063	5 253 291	1:1.684
2007	15 589 293	5 370 082	1 :2.903

3- نسبة السيولة السريعة

السنة	الموجودات سريعة التداول	المطلوبات المتداولة	نسبة السيولة السريعة
2008	8 817 445	5 253 291	1:1.678
2007	15 523 189	5 370 082	1 :2.890

4- مؤشرات المديونية

نسبة المطلوبات الى حقوق المساهمين

السنة	المطلوبات المتداولة	صافي حقوق المساهمين	نسبة المديونية
2008	5 253 291	36 737 442	%15
2007	5 370 082	38 665 531	%14

5- مؤشرات الربحية

معدل العائد على حقوق المساهمين

السنة	الخصصات	صافي الأرباح بعد	معدل العائد
2008	4 905 188	36 737 442	%13
2007	7 953 798	38 665 531	%21

6- معدل ربح السهم الواحد :

السنة	صافي الأرباح بعد المخصصات	عدد الاسهم	معدل ربح السهم
2008	4 905 188	30 000 000	0.163
2007	7 953 798	30 000 000	0.265

7- بيان حقوق المساهمين والقيمة الدفترية للسهم

السنة	صافي حقوق المساهمين	رأس المال	القيمة الدفترية للسهم
2008	36 737 442	30 000 000	1.224 دينار
2007	38 665 531	30 000 000	1.289 دينار

15 : الخطة المستقبلية لعام 2009 :

- انهاء اعمال البنية التحتية في مشروعين السلط ، جرش / الرقائق.
- المباشرة باعمال البنية التحتية لمشروعين جديدين .
- المباشرة باعمال البيع في مشاريع جديدة في شفا بدران وشارع السلام .
- المباشرة باعمال الدراسات لمشروعين في قرية سالم وفي جرش / الشواهد .
- المباشرة في استثمار مشروع شارع المدينة المنورة بعد دراسته البدائل المناسبة .

16 : اتعاب تدقيق حسابات الشركة لعام 2008.

بلغت اتعاب تدقيق الحسابات لعام 2008 مبلغ 4000 دينار (فقط اربعة الاف دينار)
شاملا اتعاب اعداد الميزانية نصف السنوية والميزانية الختامية للعام في 2008/12/31.

17 : كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذو السلطة التنفيذية وعائلاتهم

يبين ملكيتهم لاسهم الشركة :

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

نسبة الملكية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	عدد الاسهم	صفة المساهم	
2007	2007	2008	2008		
%9.733	2919892	%10.113	3033959	رئيس مجلس الإدارة	ليمان عبد الرزاق مصطفى الداود
%0.166	50000	%0.166	50000	نائب رئيس مجلس الإدارة	المشرق للتنمية والتسويق / خلدون عبدالرحمن محمد ابو حسان
%0.610	182900	%0.597	179200	عضو مجلس إدارة/المدير العام	م/ بشير طاهر محمد الجفير
%3.173	952000	%2.702	810720	عضو مجلس إدارة	المشرق للشقق والسعودي / محمود اسماعيل علي السعودي
%0.034	10000	%0.034	10000	عضو مجلس إدارة	الضيافة للفنادق السياحية / محمد عبد الرزاق مصطفى الداود
%2.711	813337	%3.354	1006332	عضو مجلس إدارة	ق. القاعد لاجتماع نقابة المهندسين الاردنيين / رياض حسين درويش النوايسه
%1.666	500000	%1.666	500000	عضو مجلس إدارة	س. العامة للاسكان والتطوير الحضري / سناء حكمت مطيع مهيبار
%9.517	2855000	%9.517	2855000	عضو مجلس إدارة	س. العامة للضمان الاجتماعي / محمد عدنان حسن الماضي
%3.417	1025000	%3.449	1034800	عضو مجلس إدارة	عبد الرؤوف جميل عبدالرؤوف الزيات

ب (عدد الأوراق المالية المملوكة لأقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

نسبة الملكية	عدد الاسهم	نسبة الملكية	عدد الاسهم	صفة المساهم	
2007	2007	2008	2008		
%0.130	39000	%0.130	39000	زوجة رئيس مجلس الإدارة	خالد عبد الرحمن ابو حسان
%0.034	10000	%0.034	10000	ابنة رئيس مجلس الإدارة	سليمان عبد الرزاق الداود
%0.034	10000	%0.034	10000	ابنة رئيس مجلس الإدارة	سليمان عبد الرزاق الداود

ج) عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل الادارة التنفيذية العليا :

الاسم	الوظيفة	2008	2007
م. بشير طاهر الجغبير	المدير العام	179200	182900
جمال محمود عبدالحافظ	المدير المالي	صفر	صفر
عبدالرؤوف الزيات	مستشار	1034800	1025000
م. ايمن عمر عمورة	مهندس المشاريع	صفر	صفر

د) عدد الأوراق المالية المملوكة لأقرباء الادارة التنفيذية العليا :

لا يوجد هناك اوراق مالية مملوكة لأقرباء الادارة التنفيذية العليا

هـ) كشف بالشركات المسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة واقربائهم واشخاص

الادارة العليا واقربائهم

اسم الشركة المسيطر عليها	الجنسية	نوعها	الشخص المسيطر عليها	المنصب	2008	2007
شركة المشرق للتنمية والتسويق	الاردنيه	مسؤولية محدودة	خلدون عبدالرحمن محمد ابو حسان	نائب رئيس مجلس الادارة	50000	50000
شركة الشرقاوي والسعودي	الاردنيه	تضامن	محمد اسماعيل علي السعودي	عضو مجلس ادارة	810720	952000

و) لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اقارب اعضاء مجلس الادارة .

ز) لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل اشخاص الادارة العليا التنفيذية واقاربهم .

(هـ)

الاقرار الاول :

يقر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود اي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .

الاقرار الثاني :

يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة

رئيس مجلس الادارة

نائب رئيس مجلس الادارة

عضو

م. سليمان عبد الرزاق مصطفى الداود

خلدون عبدالرحمن محمد ابو حسان

سواء حكمت مطيع مهيبار

عضو

عضو

عضو

محمد عبد الرزاق مصطفى الداود

محمد عدنان حسن الماضي

محمود اسماعيل علي السعدي

عضو

عضو

عضو

عبد الرؤوف جميل عبد الرؤوف الزيات

م. رياض حسين قرويش التوايسه

بشير طاهر محمد الجفير

الاقرار الثالث :

يقر رئيس مجلس الادارة والمدير العام والمدير المالي بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات

الواردة في التقرير السنوي للعام 2008

المدير المالي

المدير العام

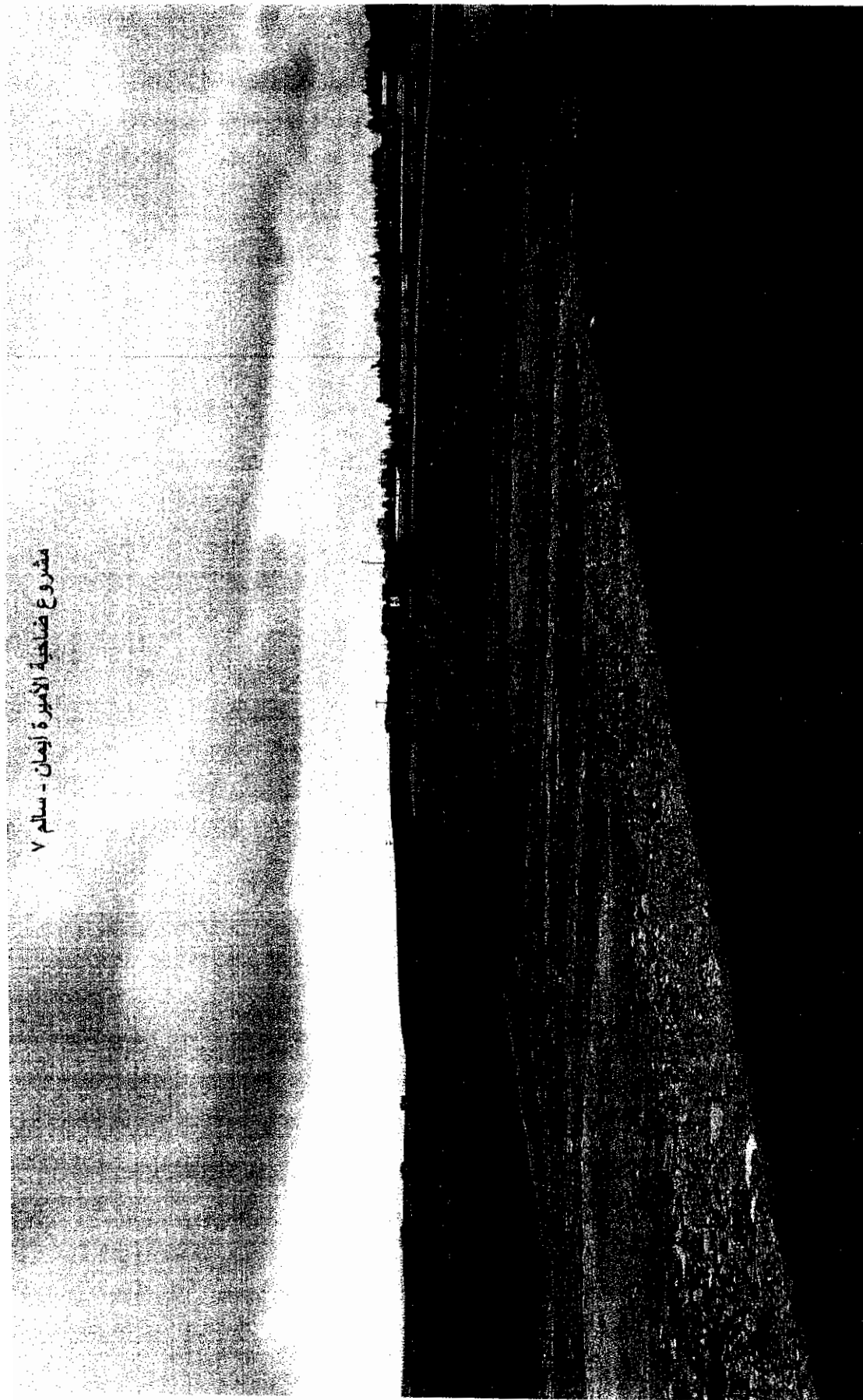
رئيس مجلس الادارة

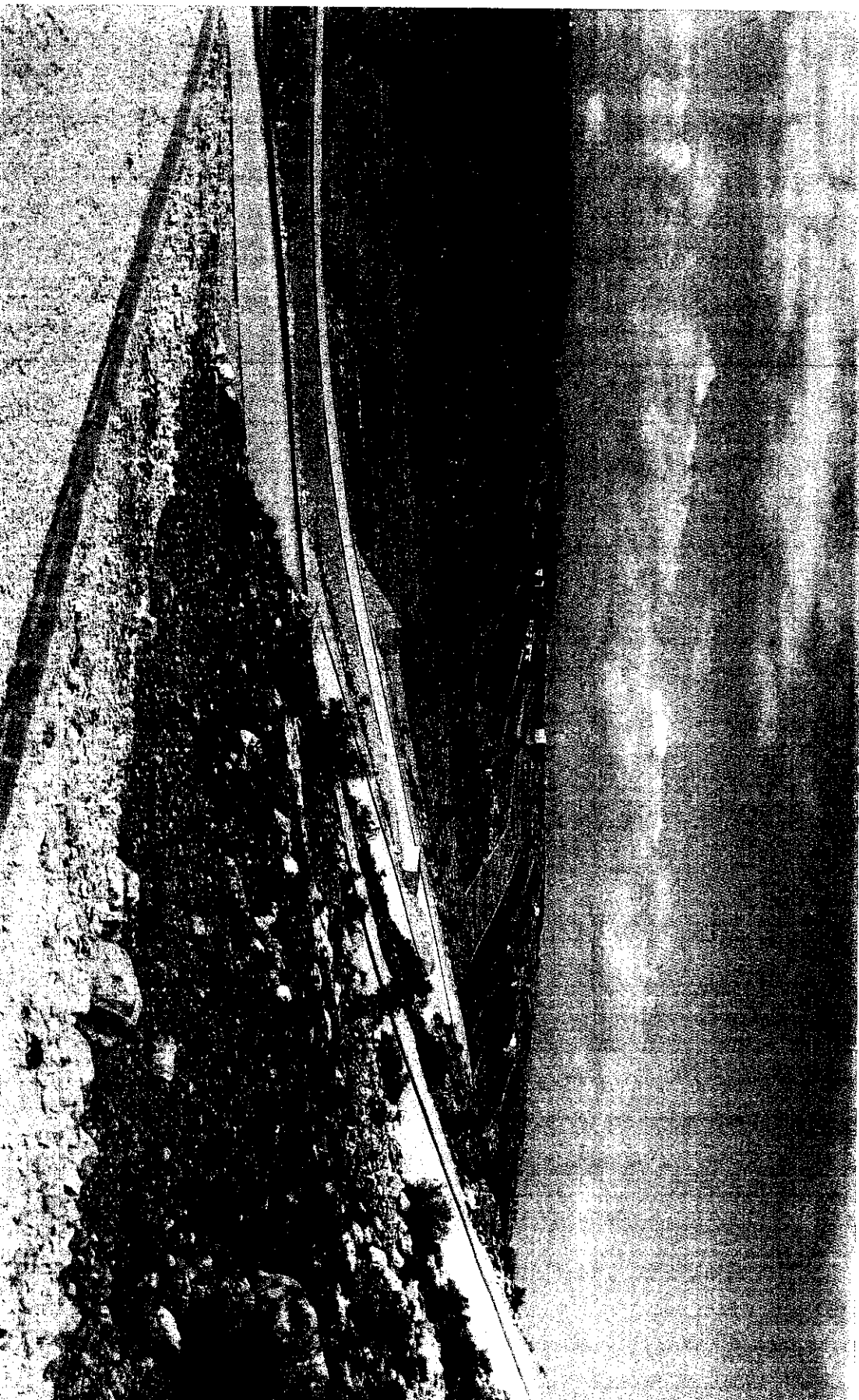
جمال محمود صالح عبد الحافظ

م. بشير طاهر محمد الجفير

ليمان عبد الرزاق مصطفى الداود

مشروع ضاحية الأميرة أميان - سالم ٧









الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
البيانات المالية للسنة المنتهية في
31 كانون الأول 2008
مع تقرير مدققي الحسابات



المجموعة المهنية العربية " محاسبون قانونيون "
أعضاء في مجموعة RSM الدولية

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

صفحة

31

البيان

أ

ب

ج

د

العدد

15

المحتويات

- تقرير مدققي الحسابات

- الميزانية العامة كما هي في 31 كانون الأول 2008 و 2007.

- بيان الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2008 و 2007.

- بيان التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2008 و 2007.

- بيان التدفقات النقدية للسنتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2008 و 2007.

- إيضاحات حول البيانات المالية.

تقرير المحاسب القانوني المستقل

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

مقدمة :

تمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتتمية (شركة مساهمة عامة) والتي تتكون من الميزانية العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من بيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية :

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

مسؤولية المحاسب القانوني :

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

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

الرأي :

في رأينا أن البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة (تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية) عن الوضع المالي للشركة العقارية الأردنية للتتمية (شركة مساهمة عامة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وعن أدائها المالي ، وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بتيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وأن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

المجموعة المهنية العربية

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

(أعضاء في مجموعة RSM الدولية)

في ٢٠٠٩/١/٢٦

تسليم شواهد
إجازة رقم (٨١٨)

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
الميزانية العامة كما هي في 31 كانون الأول 2008 و 2007 - بيان (أ)

الموجودات	إيضاح رقم	2008 بالدينار	2007 بالدينار
الموجودات المتداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	(3)	2 478 235	2 877 136
شيكات برسم التحصيل		803 649	1 785 154
صافي الذمم المدينة		5 061 300	10 616 443
اقساط مستحقة القبض		474 261	244 456
أرصدة مدينة أخرى	(4)	30 618	66 104
مجموع الموجودات المتداولة		8 848 063	15 589 293
أوراق مالية متوفرة للبيع	(5)	1 681 671	1 324 670
الاستثمار في شركات زميلة	(5)	48 700	23 700
استثمارات في أراضي	(6)	22 600 070	25 232 256
ذمم شركات زميلة تستحق لأكثر من عام		7 527 090	000
دفعات على حساب شراء الاراضي		98 427	000
ذمم تمويل		1 366 052	1 775 398
دفعات تجهيز المكاتب الجديدة		35 500	000
ممتلكات و معدات بالصافي	(7)	71 718	90 296
مجموع الموجودات		42 277 291	44 035 613
المطلوبات و حقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
مضاربة مع البنك العربي الاسلامي	(8)	1 241 815	1 241 815
شيكات مؤجلة الدفع		103 908	106 950
الذمم الدائنة		173 078	285 467
دفعات مقدمة من العملاء		540 108	000
أرصدة دائنة	(9)	2 619 506	3 477 662
ايرادات مؤجلة الدفع قصيرة الأجل		574 876	258 188
مجموع المطلوبات المتداولة		5 253 291	5 370 082
ايرادات مؤجلة الدفع طويلة الأجل		286 558	000
رأس المال وحقوق المساهمين			
رأس المال المصرح به (60 000 000 دينار/ سهم)		30 000 000	30 000 000
رأس المال المكتتب به والمدفوع		36 479	36 479
علاوة الاصدار		1 586 797	1 077 145
الاحتياطي الإجباري		(667 571)	56 912
المتغير المتراكم لإعادة تقييم الاستثمارات		000	6 000 000
أرباح معدة للتوزيع		5 781 737	1 494 995
الأرباح المدورة		36 737 442	38 665 531
صافي حقوق المساهمين		42 277 291	44 035 613
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين			

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

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2008 و 2007 - بيان (ب)

2007	2008	إيضاح	البيان
بالدينار	بالدينار	رقم	
8 335 126	5 223 560		أرباح بيع أراضي
93 283	92 590		إيرادات مريحة
153 544	275 614		أرباح استثمار محققة في اسهم الشركات
8 581 953	5 591 764		إجمالي الإيرادات
6 793	679		إيرادات أخرى
(353 215)	(495 439)	(10)	تنزل : مصاريف إدارية و عمومية
000	(487)		تنزل : خسائر رأسمالية
8 235 531	5 096 517		صافي ربح العام قبل المخصصات
(45 000)	(45 000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(82 355)	(50 965)		مخصص رسوم الجامعات الأردنية
(82 355)	(50 965)		مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
(72 023)	(44 399)		مخصص دعم صندوق التعليم والتدريب المهني و التقني
7 953 798	4 905 188		صافي أرباح العام
0.265	0.163		حصة المسهم من صافي الربح - دينار
30 000 000	30 000 000		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

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

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للمدلة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2008 و 2007 - بيان (ج)

البيان	رأس المال بالدينار	علاوة الإصدار بالدينار	الإحتياطي الإجمالي بالدينار	المتغير المتراكم لإعادة تقييم الإستثمارات بالدينار	أرباح معدة للتوزيع بالدينار	الأرباح المدورة بالدينار	المجموع بالدينار
2006/12/31 الرصيد كما هو في 2006/12/31	29 959 000	000	253 592	(58 089)	1 797 540	367 210	32 319 253
مصاريف سنوات سابقة						(2 460)	(2 460)
زيادة رأس المال	41 000						41 000
زيادة علاوة الإصدار		36 479					36 479
أرباح موزعة عن عام 2006					(1 797 540)		(1 797 540)
المحول للإحتياطي الإجمالي			823 553			(823 553)	
المتغير المتراكم لإعادة تقييم الإستثمارات				115 001			115 001
صافي أرباح العام					6 000 000	7 953 798	7 953 798
أرباح مقترح توزيعها عن عام 2007						(6 000 000)	
2007/12/31 الرصيد كما هو في 2007/12/31	30 000 000	36 479	1 077 145	56 912	6 000 000	1 494 995	38 665 531
أرباح موزعة عن عام 2007					(6 000 000)		(6 000 000)
تعديلات سنوات سابقة						(108 794)	(108 794)
المحول للإحتياطي الإجمالي			509 652			(509 652)	
المتغير المتراكم لإعادة تقييم الإستثمارات				(724 483)			(724 483)
صافي أرباح العام						4 905 188	4 905 188
2008/12/31 الرصيد كما هو في 2008/12/31	30 000 000	36 479	1 586 797	(667 571)	000	5 781 737	36 737 442

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

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية للسنتين الماليتين المنتهيتين في 31 كانون الأول 2008 و 2007 - بيان (د)

2007 بالدينار	2008 بالدينار	البيان
8 235 531	5 096 517	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		صافي أرباح العام
16 118	18 030	تعديلات
(2 460)	(108 794)	صافي الاستهلاكات والإطفاء والمخصصات
		تعديلات سنوات سابقة
		الموجودات المتداولة :-
(10 141 326)	5 555 143	(الزيادة) النقص في الذمم المدينة
(78 555)	981 505	(الزيادة) النقص في شيكات برسم التحصيل
276 872	35 486	(الزيادة) النقص في الأرصدة المدينة الأخرى
(206 837)	(229 805)	(الزيادة) النقص في اقساط مستحقة القبض
		المطلوبات المتداولة :-
(2 311 655)	(112 389)	الزيادة (النقص) في الذمم الدائنة
000	540 108	الزيادة (النقص) في دفعات مقدمة من العملاء
2 457 488	(1 049 485)	الزيادة (النقص) في الأرصدة الدائنة الأخرى
144 792	603 246	الزيادة (النقص) في إيرادات مؤجلة الدفع
(1 610 032)	11 329 562	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(59 278)	548	صافي (الزيادة) النقص في الممتلكات و المعدات
000	(35 500)	صافي (الزيادة) النقص في دفعات تجهيز المكاتب الجديدة
(919 384)	(1 081 484)	صافي (الزيادة) النقص في الأوراق المالية المتوفرة للبيع
(23 700)	(25 000)	صافي (الزيادة) النقص في الاستثمارات في شركات زميله
(1 597 725)	2 632 186	صافي (الزيادة) النقص في الاستثمارات في الأراضي
000	(7 527 090)	صافي (الزيادة) النقص في ذمم شركات زميلة تستحق لأكثر من عام
000	(98 427)	صافي (الزيادة) النقص في دفعات على حساب شراء الاراضي
(918 536)	409 346	صافي (الزيادة) النقص في ذمم تمويل
(3 518 623)	(5 725 421)	صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
41 000	000	الزيادة (النقص) في رأس المال
106 950	(3 042)	الزيادة (النقص) في شيكات مؤجلة الدفع
36 479	000	الزيادة (النقص) في علاوة الاصدار
1 241 815	000	الزيادة (النقص) في مضاربة مع البنك العربي الاسلامي
(1 797 540)	(6 000 000)	ارباح موزعة
(371 296)	(6 003 042)	صافي التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(5 499 951)	(398 901)	صافي (النقص) في النقد
8 377 087	2 877 136	النقد في بداية العام
2 877 136	2 478 235	النقد في نهاية العام

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

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2008

إيضاح رقم (1)

تأسيس الشركة وغاياتها

- تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم (361) بتاريخ 2005/ 4/ 3 .

- بدأت الشركة نشاطها الفعلي بتاريخ 2005/8/7.

- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 2006/ 3/27 زيادة رأسمالها بمقدار (15) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة (30) مليون دينار / سهم ، وذلك عن طريق طرح 15 مليون سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة.

- قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 2008/ 6/21 زيادة رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع من (30) مليون دينار / سهم ليصبح رأسمال الشركة المصرح به (60) مليون دينار / سهم وذلك على مراحل (وضمن المهلة المنصوص عليها في قانون الشركات) وتقويض مجلس الإدارة بتحديد طريقة والية الزيادة عن طريق إدخال شركاء استراتيجيين وعن طريق الاكتتاب الخاص وتقويض مجلس الإدارة بتحديد قيمة إصدار السهم بعلاوة إصدار أو بدون علاوة إصدار ، وذلك بعد اخذ الموافقات اللازمة حسب الأنظمة والقوانين من الجهات الرسمية والمعنية وتقويض مجلس بخصوص تغطية الأسهم غير المكتتب بها إن وجدت وبالاتفاق مع هيئة الأوراق المالية ، وإن إجراءات الزيادة قد استكملت لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 2008/7/24 .

- تم إقرار البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته بتاريخ 2009/ 2 /2 .

ومن غايات الشركة الرئيسية :

1. تنفيذ الشركة غاياتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
2. شراء وترقيم وإعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف أنواعها .
3. الاستثمارات في العقارات التي يتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها .
4. التأجير التمويلي .

إيضاح رقم (2)

أهم الأسس و السياسات المحاسبية

أسس اعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عنه وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة.
ان الدينار هو عملة اظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

المعايير و التفسيرات المطبقة

تم إصدار ثلاث تفسيرات من قبل لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية والتي سري تطبيقها في الفترة الحالية كما يلي :

المعيار / التفسير	البيان
تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم 11: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2	معاملات أسهم الشركة و الخزينة
تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم 12	ترتيبات حقوق الامتياز للخدمات
تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم 14 : المعيار المحاسبي الدولي رقم 19	حد أصل المنفعة المحدد، الحد الأدنى لمتطلبات التمويل

علما بان تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد الى أي تغيير في السياسات المحاسبية للشركة

تم اصدار عددا من المعايير و التفسيرات الجديدة وفيما يلي اهم المعايير و التفسيرات التي تم ادخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

المعيار	البداية	تاريخ المسريان
المحاسبي الدولي رقم 1 (المعدل)	عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009
لمحاسبي الدولي رقم 32 (المعدل)	الأدوات المالية : العرض - التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسييد الائتمانات	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009
لمحاسبي الدولي رقم 23 (المعدل)	تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009
لمحاسبي الدولي رقم 39 (المعدل)	الأدوات المالية : الاعتراف و القياس - تعديل البنود القابلة للتحوط	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 تموز 2009
دولي للتقارير المالية رقم 2 (المعدل)	الدفع على أساس الأسهم - التعديل المتعلق بالشروط و الالغاءات	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009
دولي للتقارير المالية رقم 8 (المعدل)	قطاعات الأعمال (القطاعات التشغيلية)	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009
نمة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية	برامج ولاء العملاء	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009
نمة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية	عقود المقاولات للعقارات	يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 كانون الثاني 2009

- يتوقع مجلس ادارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير و التفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

النقد وما في حكمه :

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

الذمم المدينة :

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع :

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

الاستثمارات في العقارات والأراضي :

تظهر الاستثمارات في العقارات والأراضي بالكلفة ويتم الاقصاد عن قيمتها العادلة .

الاستثمارات في أوراق مالية متوفرة للبيع :

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

الاستثمارات في شركات زميلة :

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

الممتلكات و المعدات :

يتم قيد الممتلكات و المعدات بالتكلفة ويتم استهلاكها وفقا لطريقة القسط الثابت بمعدلات تتراوح بين 15% - 25% .

إذا قل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات و المعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل .

تحقق الإيراد :

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

إيضاح رقم (3)

نقد لدى البنوك

2007	2008	البيان
بالدينار	بالدينار	
2 269	2 700	البنك العربي
2 874 867	2 475 535	البنك العربي الإسلامي
<u>2 877 136</u>	<u>2 478 235</u>	<u>المجموع</u>

إيضاح رقم (4)

أرصدة مدينة أخرى

2007	2008	البيان
بالدينار	بالدينار	
7 485	11 027	مصاريف مدفوعة مقدما
17 275	19 591	أمانات ضريبة دخل
41 329	000	إيرادات مريحة مستحقة
15	000	تأمينات مستردة
<u>66 104</u>	<u>30 618</u>	<u>المجموع</u>

إيضاح رقم (5)

1- الاستثمار في أوراق مالية متوفرة للبيع

القيمة العادلة 2008/12/31	التكلفة	البيان
بالدينار	بالدينار	
		أ. الاستثمار في أسهم الشركة المساهمة المتداولة في بورصة عمان
165 775	252 097	(44 804) سهم في البنك الاسلامي الاردني
65 910	79 928	(63 990) سهم في شركة التأمين العامة العربية
145 067	208 404	(47 563) سهم في شركة الكهرباء الأردنية
332 177	383 806	(20 581) سهم في المؤسسة الصحفية الأردنية / الرأي
12 325	36 160	(20 205) سهم في الشركة الاستثمارية القابضة للمغتربين
278 172	349 529	(57 712) سهم في الاتصالات الاردنية
55 895	117 675	(35 602) سهم في الخطوط الملكية الاردنية
20 342	40 835	(33 348) سهم في العالمية للوساطة والاسواق المالية
217 845	290 727	(282 915) سهم في الشركة المهنية للاستثمارات العقارية
81 413	124 630	(4 175) سهم في شركة مناجم الفوسفات الاردنية
9 302	18 538	(9 492) سهم في الشركة الوطنية لصناعة الألمنيوم
252 448	401 913	(36 800) سهم في مصفاة البترول الاردنية
45 000	45 000	(45 000) سهم في الاسراء للاستثمار و التمويل الاسلامي
1 681 671	2 349 242	الإجمالي

2- الاستثمار في شركات زميلة

قامت الشركة بتاريخ 2007/11/29 بالمساهمة بنسبة ملكية 47.4% في تأسيس شركة اريج المتحدة للمنازل (مساهمة خاصة) برأس مال 50000 دينار اردني.

كما قامت الشركة بتاريخ 2008/2/25 بالمساهمة بنسبة ملكية 50% في تأسيس شركة الثانية العقارية (مساهمة خاصة) برأس مال 50000 دينار اردني.

* لم تصدر البيانات المالية للشركات أعلاه للفترة المنتهية في 2008/12/31 .

إيضاح رقم (6)

أ. الإستثمار في الأراضي

* القيمة العادلة كما في 2008/12/31 بالدينار	التكلفة		البيان
	2007 بالدينار	2008 بالدينار	
3 626 100	1 763 703	1 684 213	203 حوض 4 قرية سالم/ الحنو الجنوبي/الايما
721 776	390 962	390 962	57 حوض الحنو الجنوبي 4 قرية سالم
863 141	386 599	375 099	76 حوض 3 شلال قرية مرصع/جرش
760 760	594 652	258 707	11 حوض 1 الرقائق / الكتنة / جرش
457 800	261 592	269 591	اراضي حوض 41 ام صويونة الشمالي/زهو
30 000	22 000	22 000	موبص / السفوح الغربي (نقابة المهندسين)
4 905 780	1 440 695	1 455 035	الصبيحي / ابو النوبير - نقابة المهندسين
120 000	394 056	111 605	طع (شراكة المهندسين) حوض 1/ام قصير
1 100 000	529 326	510 566	اراضي مشروع قرية سالم/مهندسين
148 500	373 328	109 146	مة 57/ حوض 103/شبةالحلقة/ السلط
561 442	287 100	215 325	18 حوض 4 مسطبة الشمالية/الشواهد/جرش
142 114	53 735	53 735	22 حوض 4 مسطبة الشمالية/الشواهد/جرش
679 250	658 043	475 256	209 حوض 1 المكمان زينات الربوع
000	2 525 130	000	27 حوض مغاريب حسيان رقم 9/ناعور
973 500	325 293	646 214	اراضي حوض المعمر 2/ام رمانة/زرقاء
1 014 246	770 810	770 810	392 حوض 2 الطبقة/البحاث
368 280	245 181	245 181	356 حوض القصير/البحاث
167 500	147 329	147 479	مة 48 حوض 14 /القصير/الكتنة/جرش
1 869 980	1 551 444	1 551 444	13 حوض 17 وادي السير/الدمينة
431 424	343 524	257 643	مة 58 حوض 4 الشواهد/مسطبة الشمالي/جرش
514 800	523 559	237 557	1 حوض 1 الاعوج بيت راس/اريد
2 578 640	1 386 965	1 591 301	79 حوض 30 العمرية ناعور
1 700 136	2 014 898	1 510 731	218 حوض 4 الحنو الجنوبي / قرية سالم
1 033 942	780 467	780 467	جلول / حوض 9
3 369 800	2 398 346	3 019 591	مة حسيان
1 723 140	1 568 110	1 568 110	222/221 حوض 50 حوض 6 بير البيت / جلول
1 337 676	846 908	846 450	33 حوض 3 قمر / نادرة / المفرق
1 498 735	1 254 233	1 410 866	1 حوض 3 جبيل الشرقي / اراضي مادبا
000	108 338	000	31 حوض ابو البشير / المفرق
730 587	432 673	488 729	7 حوض 1 كير / بليلا / جرش **
120 604	71 425	76 543	مة 14 حوض 87 المنصية الجنوبي / النعيمة **
825 300	781 832	781 832	مة 1164 حوض 8 مرج الاجرب / بدران **
180 460	000	91 374	مة 25 حوض 9 مغاريب حسيان / العدوان
668 800	000	563 411	مة 124 حوض 7 مرج القرس / بدران
126 700	000	83 097	مة 37 حوض ام صويونه الشمالي
35 350 913	25 232 256	22 600 070	وع الإستثمارات في الأراضي

ملاحظة : تحتفظ الشركة بوكالات عدلية وإقرارات خطية مقابل الأراضي غير المسجلة باسمها.

* تتبع الشركة تسجيل استثماراتها العقارية بالكلفة، هذا وقد تم اعادة تقييم استثمارات الشركة في الأراضي بالقيمة العادلة لها كما في 31 كانون الأول 2008 من قبل مقيم عقاري معتمد حيث بلغت قيمتها العادلة مبلغا و قدره (35 350 913) دينار .

** هذه الاراضي سجلت باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بموجب عقد ايجار تمويلي ويتم التنازل عنها للشركة لحين صرف كامل الشيكات مؤجلة الدفع والبالغ مجموعها (103 908) دينار والمنتوية بتاريخ 20-11-2009 كما هو ظاهر في الميزانية .

- بدأت الشركة بمعالجة ايرادات مبيعات الاقساط اعتبارا من 1-1-2008 بحدود النقد المستلم ، تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 18 الخاص بايراد الاراضي التي لم يتم انتقال ملكيتها القانونية الى المشتري وهناك استمرارية في ارتباط الشركة مع المشتري من حيث استكمال اعمال هامة.

إيضاح رقم (7)

الممتلكات و المعدات و استهلاكاتها كما في 31 كانون الأول 2008

صافي القيمة الدفترية بالدينار	مجموع الاستهلاك في 2008/12/31 بالدينار	الاستهلاك المستبعد	استهلاك عام 2008 بالدينار	مجموع الاستهلاك في 2008/1/1 بالدينار	الكلفة في 2008/12/31 بالدينار	الاستبعادات بالدينار	الإضافات بالدينار	الكلفة في 2008/1/1 بالدينار	البيلان
4 838	4 790	000	1 382	3 408	9 628	000	000	9 628	الأثاث و المفروشات
7 294	7 746	000	2 256	5 490	15 040	000	000	15 040	الدكرات
2 750	4 226	798	1 957	3 067	6 976	1 405	691	7 690	برامج و أجهزة كمبيوتر
1 233	1 192	000	364	828	2 425	000	166	2 259	معدات مكتبية
55 603	30 188	000	12 869	17 319	85 791	000	000	85 791	السيارات
71 718	48 142	798	18 828	30 112	119 860	1 405	857	120 408	الإجمالي

إيضاح رقم (8)

مضاربة مع البنك العربي الاسلامي

قامت الشركة بإبرام عقد مضاربه (بصفتها مضارب) بسقف (1 500 000) دينار بتاريخ 2007/6/27 مع البنك العربي الاسلامي وتنتهي بتاريخ 2008 /6/26 حيث تم استغلال ما قيمته (1 241 815) دينار في شراء ارض (قطعة 1 حوض 3 جبيل الشرقي / اراضي مادبا) خلال العام 2007 ، وما زال الوضع قائم خلال العام 2008 دون ترتيب أي التزام على الشركة .

إيضاح رقم (9)

الأرصدة الدائنة الأخرى

2007	2008	البيان
بالدينار	بالدينار	
629 810	884 921	أمانات رديات المساهمين
130 378	115 552	أمانات للغير
31 306	9 582	مصاريف مستحقة
45 000	45 000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
107 715	158 680	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
107 415	158 380	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
72 023	116 422	مخصص دعم صندوق التعليم والتدريب المهني والتقني
000	1 153	أمانات الضمان الاجتماعي
2 354 015	1 129 816	مصاريف مشاريع مستحقة (1/9)
3 477 662	2 619 506	المجموع

إيضاح رقم (1/9)

مصاريف مشاريع مستحقة

2008	البيان
بالدينار	
335 000	مصاريف مستحقة على قومية حساب
368 908	مصاريف مستحقة على ارض جرش / الكته
425 908	مصاريف مستحقة على ارض شبه الحلقة / السلط
1 129 816	المجموع

إيضاح رقم (10)

المصاريف الإدارية والعمومية

2007	2008	البين
بالدينار	بالدينار	
166 608	184 396	رواتب واجور ومكافآت
5 526	9 203	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
3 036	9 929	التأمين الصحي
2 665	1 415	كهرباء ومياه
4 895	5 365	بريد وهاتف
6 800	100 803	رسوم و رخص حكومية
15 200	30 200	رسوم هيئة الأوراق المالية
4 685	5 670	أتعاب مهنية
4 447	3 141	قرطاسية ومطبوعات
31 300	45 000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
2 935	6 799	متنوعة
908	392	صيانة واصلاحات
1 525	2 012	ضيافة
149	261	نظافة
44 404	27 850	مصاريف مشاريع
2 307	782	مواصلات و تنقلات
16 118	18 828	الاستهلاكات الادارية
7 891	6 086	مصاريف مساحه وتخمين
9 253	9 679	إعلانات
4 990	11 251	مصاريف سيارات
405	385	مصاريف بنكية
15 468	13 392	مصاريف إيجارات
1 700	850	اتعاب استشارات
000	1 100	تبرعات
000	650	تدريب
353 215	495 439	المجموع

إيضاح رقم (11)

مخصص ضريبة الدخل لعام 2008

- تم تدقيق البيانات المالية للأعوام 2006/2005 من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم إصدار قرار لغاية الآن .
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي للعام 2007 ولم يتم تدقيق حسابات الشركة من قبل الدائرة لغاية تاريخ اعداد البيانات المالية .
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن أرباح الشركة للعام 2008 وفقاً لأحكام قانون ضريبة الدخل رقم (57) لسنة 1985 وتعديلاته والتي أجازها القانون رقم (14) لسنة 1995 المعمول به اعتباراً من الأول من كانون الثاني 1996 ، و حيث أن معظم إيرادات الشركة المتحققة خلال العام 2008 هي إيرادات غير خاضعة فلا يترتب على الشركة ضريبة دخل مستحقة .

إيضاح رقم (12)

الإحتياطي الإيجاري

يتم تكوين الإحتياطي الإيجاري وفقاً لأحكام قانون الشركات بإستقطاع نسبة 10% من صافي أرباح السنة المتحققة ، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي الإيجاري ربع رأسمال الشركة المصرح به ، إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة سنوياً إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به .

إيضاح رقم (13)

الأدوات المالية

القيمة العادلة (أ)

تقوم الشركة من خلال ممارسة أنشطتها الاعتيادية باستعمال العديد من الأدوات المالية وإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات تقارب قيمتها العادلة بتاريخ الميزانية وفقاً للمعيار المحاسبي رقم (32).

مخاطر تقلبات الأسعار (ب)

1) تقلبات أسعار العملات

إن معظم تعاملات الشركة بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي ويساوي الدولار الأمريكي (0.710) دينار أردني 0

2) مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر الائتمان والسيولة (ج)

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

إيضاح رقم (14)

إدارة رأس المال

- يتمثل هدف الشركة في إدارة رأس المال بالتأكد من توفر الحد الأدنى لنسب رأس المال لدعم أعمال الشركة وتعظيم حقوق المساهمين ولضمان استمراريته والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة .

إيضاح رقم (15)

تم إعادة تبويب بعض الأرقام المالية لعام 2007 لتتناسب مع الأرقام المالية لعام 2008 0

