

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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

-	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢٥-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة العقارية الأردنية للتنمية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الجوهرية.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

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

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية، بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

في إعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا القوائم المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الإعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

نطاق التدقيق

اراضي معدة للبيع

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة العادلة للأراضي المعدة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي انخفاض في قيمتها، ويتم مراجعة القيمة العادلة التي تم الحصول عليها من قبل مخمني عقارات معتمدين، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم قياس الاراضي المعدة للبيع عند إعداد التقارير المالية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. وعند انخفاض القيمة القابلة للتحقق عن التكلفة يتم الإعراف بالفرق كمصروف هبوط أسعار ضمن الأرباح والخسائر.



نطاق التدقيق

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، الحصول على تقييم خبراء عقاريين معتمدين لمساعدتنا في تحديد القيمة السوقية لأسعار تلك الممتلكات الاستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة.

تدني الممتلكات الاستثمارية

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الاستثمارية تقيد مبدئياً بالنكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإستيراد وفي حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

فقرة توكيدية

كما ورد في إيضاح رقم (٧) اراضي معدة للبيع - بالصافي ان بعض هذه الاراضي والبالغ كلفتها ٤,٣٨٨,٠٣٨ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ غير مسجلة باسم الشركة وان حق الشركة في العقارات مثبتة من خلال اتفاقيات وعقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الاطراف.

أمر آخر

إن الأرصدة الافتتاحية مدققة من قبل محاسب قانوني آخر والذي أصدر تقريراً غير معدل عليها مع وجود فقرة توكيدية حول ملكية بعض الاراضي المعدة للبيع بتاريخ ٢١ كانون الثاني ٢٠٢٤.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال إستنتاجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية والإفصاح، عندما ينطبق ذلك عن أمور تتعلق بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم توجد نية لدى الإدارة بتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء أ كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمين هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة الى:

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
 - الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية نحددتها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالإستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.
- من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، تتفق من النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)

عمّان في ١١ شباط ٢٠٢٥



الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الموجودات	إيضاحات	٣١ كانون الأول ٢٠٢٤	٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	١ كانون الثاني ٢٠٢٣
الموجودات المتداولة				
نقد ونقد معادل	٣	٤٧٣,١٤١	١٠٥,٧٤٦	٢٣١,٠٤٥
ودائع لدى البنوك	٤	٣,٢٥٦,٨٠٤	٥,٣٥٩,٦٢٣	٧,٥٠٠,٠٠٠
نعم مدينة	٥	٧٢٦,٧٦٥	١,٠٨٧,٩٨٢	٨٠٧,٣٦٠
نعم اطراف ذات علاقة	٦	٢٤,٢٨٨	٢١٠,٠٠١	٢١٦,٩٨٨
أراضي معدة للبيع - بالصافي	٧	١٤,٥٦٠,٨٧٠	١٥,١٩٤,٧٦٥	١٥,٦٣٠,٠٦٧
أرصدة مدينة أخرى	٨	٣١٢,٠٨٤	٢٧٧,٩٣١	٢٧٦,٨٤٨
بضاعة لدى الغير		١,٥١٨,٦٠٧,٠٠	١,٥١٩,٦٧٨	-
شقق معدة للبيع		-	-	٦٧٢,١٥٨
مجموع الموجودات المتداولة		٢٠,٨٧٢,٥٥٩	٢٣,٧٥٥,٧٢٦	٢٥,٣٣٤,٤٦٦
الموجودات غير المتداولة				
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	١١,١٨٤,٢٢٢	٨,٦١٢,١٨٧	٦,٢٩٨,٥٤٥
إستثمار في شركة زميلة	١٠	١	٩,٣٣٢	١٠,٣٢١
ممتلكات استثمارية	١١	٤,٤٥٧,٤٢٣	٤,٥٤٢,٤٣١	٤,٥٨٣,٨٥٤
ممتلكات ومعدات	١٢	٢٠٨,٣٢٧	٨٦,٣٠٤	١٧٠,٤٧١
مجموع الموجودات غير المتداولة		١٥,٨٤٩,٩٧٣	١٣,٢٥٠,٢٥٤	١١,٠٦٣,١٩١
مجموع الموجودات		٣٦,٧٢٢,٥٣٢	٣٧,٠٠٥,٩٨٠	٣٦,٣٩٧,٦٥٧
المطلوبات وحقوق الملكية				
المطلوبات المتداولة				
نعم دائنة		٧٧,٣١٥	٨٢,٥٧٢	١١٠,٦٨٤
نعم أطراف ذات علاقة دائنة	٦	٦,٤٦٦	٣١٣,٧١١	٢٩,٥٢٥
أرصدة دائنة أخرى	١٣	٢,٠٥٨,٤٢٠	٢,٠٤٨,٧٠٤	١,٤٦٣,٦٦٢
مجموع المطلوبات		٢,١٤٢,٢٠١	٢,٤٤٤,٩٨٧	١,٦٠٣,٨٧١
حقوق الملكية				
رأس المال	١	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠
علاوة اصدار		٣٦,٤٧٩	٣٦,٤٧٩	٣٦,٤٧٩
إحتياطي إجباري	١٤	٢,٢٢٦,١١٤	٢,٢١٥,٦٢٥	٢,١٨١,١٧٧
التغير المتراكم بالقيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	(٢,٨٥١,٠٥٨)	(٢,٣٥٧,١٤١)	(١,٨٤٠,١٦٣)
ارباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)		٦٦٨,٧٩٦	١٦٦,٠٣٠	(٨٣,٧٠٧)
صافي حقوق الملكية		٣٤,٥٨٠,٣٣١	٣٤,٥٦٠,٩٩٣	٣٤,٧٩٣,٧٨٦
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٣٦,٧٢٢,٥٣٢	٣٧,٠٠٥,٩٨٠	٣٦,٣٩٧,٦٥٧

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣ بعد التعديل	٢٠٢٤	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		الإيرادات
١٠٥,٤٦١	٣٢٥,٢٢٤		صافي ارباح بيع اراضي
٢١٧,٤٠١	٢٢٣,٧٦٢		توزيعات أرباح
٣٥٩,٤٢٣	٢٦٢,٦٩٩		مرايحات بنكية
٣٧٨,٧٨٤	٤١٠,٠٣٣		ايرادات ايجار شقق ومكاتب
-	٢٩٠,١٠٧		صافي ايراد بيع اجهزة خلوية
١٩٢,٨٢٥	٣٤,٦١١	١٥	إيرادات أخرى
١,٢٥٣,٨٩٤	١,٥٤٦,٤٣٦		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(١٧٢,١٥٨)	-		صافي بيع شقق
(٩٨٩)	(٣,٨٨٦)	١٠	حصة الشركة في نتائج اعمال الشركة الزميلة
-	(٥,٤٤٥)	١٠	تدني استثمار في الشركة الزميلة
-	(١١٣,٤٦٦)	٧	تدني اراضي معدة للبيع - بالصافي
(٢,٧١٦)	(١٢٣,٥٤٢)	١٠	ديون معدومة
(٦٥٨,٨٠٨)	(٦٨٥,٨٣٠)	١٦	مصاريف إدارية
(٨٣٤,٦٧١)	(٩٣٢,١٦٩)		مجموع المصاريف
٤١٩,٢٢٣	٦١٤,٢٦٧		الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
(٢٣,١٣٥)	(٧٤,٣٨٢)		ضريبة الدخل
(٢,٠٦٨)	(٦,٢٠٣)		المساهمة الوطنية
-	(٧,٣٤١)		ضريبة الدخل سنوات سابقة
٣٩٤,٠٢٠	٥٢٦,٣٤١		الربح
			يضاف: بنود الدخل الشامل الاخر
(٥١٦,٩٧٨)	(٤٩٣,٩١٧)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الاخر
(١٠٩,٨٣٥)	(١٣,٠٨٦)		(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
(٢٣٢,٧٩٣)	١٩,٣٣٨		الدخل الشامل
١١٠ - دينار أردني	١٥٠ - دينار أردني		حصة السهم الاساسية والمخفضة من الربح

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الصفحي	أرباح محتفظ بها	التغير المتراكم بالقيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	احتياطي إجباري	علاوة اصدار	رأس المال
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٣٥,٤٤٤,١٩٤	٥٧٣,٠٦٥	(١,٨٤٦,٥٢٧)	٢,١٨١,١٧٧	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
٦٥٠,٤٠٨	(٦٥٦,٧٧٢)	٦,٣٦٤	-	-	-			
٣٤,٧٩٣,٧٨٦	(٨٣,٧٠٧)	(١,٨٤٠,١٦٣)	٢,١٨١,١٧٧	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
٣٩٤,٠٢٠	٣٩٤,٠٢٠	-	-	-	-			
(٥١٦,٩٧٨)	-	(٥١٦,٩٧٨)	-	-	-			
(١٠٩,٨٣٥)	(١٠٩,٨٣٥)	-	-	-	-			
-	(٣٤,٤٤٨)	-	٣٤,٤٤٨	-	-			
٣٤,٥٦٠,٩٩٣	١٦٦,٠٣٠	(٢,٣٥٧,١٤١)	٢,٢١٥,٦٢٥	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			
٥٢٦,٣٤١	٥٢٦,٣٤١	-	-	-	-			
(٤٩٣,٩١٧)	-	(٤٩٣,٩١٧)	-	-	-			
(١٣,٠٨٦)	(١٣,٠٨٦)	-	-	-	-			
-	(١٠,٤٨٩)	-	١٠,٤٨٩	-	-			
٣٤,٥٨٠,٣٣١	٦٦٨,٧٩٦	(٢,٨٥١,٠٥٨)	٢,٢٢٦,١١٤	٣٦,٤٧٩	٣٤,٥٠٠,٠٠٠			

رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

احتياطي إجباري

الدخل الشامل الآخر

خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل الآخر

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال

الربح

رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٤ - بعد التعديل

احتياطي إجباري

الدخل الشامل الآخر

خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال

الدخل الشامل الآخر

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال

الربح

رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ - قبل التعديل

تعديلات - إيضاح (١٨)

رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ - قبل التعديل

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٤١٩,٢٢٣	٦١٤,٢٦٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
		تعديلات لـ:
١٤١,٥٧٥	١٤٨,٩٨٣	إستهلاكات
(٤,٣٧٥)	(١,٢٩٣)	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
-	(١٩٣)	ارباح بيع ممتلكات استثمارية
-	٣٠,٠٠٠	خسائر انتماجية متوقعة
-	١١٣,٤٦٦	تدني اراضي معدة للبيع - بالصافي
٢,٧١٦	١٢٣,٥٤٢	ديون معدومة
٩٨٩	٣,٨٨٦	حصة الشركة في نتائج اعمال الشركة الزميلة
-	٥,٤٤٥	تدني استثمار في الشركة الزميلة
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
-	١,٠٧١	بضاعة لدى الغير
(١,٠٤٧,٤٥٩)	٢٠٧,٦٧٥	ذمم مدينة
٢٩١,١٧٣	(١٢١,٥٣٢)	ذمم اطراف ذات علاقة
٦٧٢,١٥٨	-	شقق معدة للبيع
٤٣٥,٣٠٢	٥٢٠,٤٢٩	اراضي معدة للبيع - بالصافي
٤٧,٧٨٠	(٣٤,١٥٣)	أرصدة مدينة اخرى
(٢٨,١١٢)	(٥,٢٥٧)	ذمم دائنة
(١٦٧,٥٧٠)	(٧٠,٨٦٩)	أرصدة دائنة أخرى
٧٦٣,٤٠٠	١,٥٣٥,٤٦٧	ضريبة دخل مدفوعة
(٤٥,٦٧٣)	(٧,٣٤١)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
٧١٧,٧٢٧	١,٥٢٨,١٢٦	التغير في الموجودات والمطلوبات الإستثمارية:
		ودائع لدى البنوك
٢,١٤٠,٣٧٧	٢,١٠٢,٨١٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
(٢,٩٢٢,٩٣٠)	(٣,٠٧٩,٠٣٨)	إضافات ممتلكات ومعدات
(٣,٥٤٣)	(١٦٣,٩٦٥)	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
١٣,١٥٠	٨,٢٠٠	إضافات ممتلكات استثمارية
(٧٠,٠٨٠)	(٢٩,٠٤٧)	المتحصل من بيع ممتلكات استثمارية
-	٣,٥٥٠	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
(٨٤٣,٠٢٦)	(١,١٦٠,٧٣١)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
(١٢٥,٢٩٩)	٣٦٧,٣٩٥	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
٢٣١,٠٤٥	١٠٥,٧٤٦	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
١٠٥,٧٤٦	٤٧٣,١٤١	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١. الوضع القانوني والنشاط

- تأسست الشركة بتاريخ ٤ نيسان ٢٠٠٥ وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٦١) كشركة مساهمة عامة محدودة.
- بتاريخ ٢٧ آذار ٢٠٠٦ قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأسمالها بمقدار ١٥ مليون دينار ليصبح رأسمالها ٣٠ مليون دينار، وبتاريخ ٢٤ حزيران ٢٠٠٩ قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي بزيادة رأسمالها بمقدار ٤,٥ مليون دينار عن طريق توزيع أسهم بقيمة (١٥%) من قيمة رأس المال للشركة ليصبح رأسمالها بعد الزيادة ٣٤,٥ مليون دينار أردني.
- من غايات الشركة الرئيسية:
- شراء وبيع الاراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها حسب القوانين المرعية.
- المساهمة بشركات أخرى بما يحقق أهداف الشركة.
- شراء اراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- استثمار أموال الشركة في الاسهم والسندات لغايات الشركة.
- التأجير التمويلي.
- فيما يلي الوضع القانوني والنشاط للشركات التابعة:

اسم الشركة	حالة الشركة الصفة القانونية	نسبة الملكية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	غايات الشركة الرئيسية
هامان العقارية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠	٢٦ تشرين الثاني ٢٠١٨	٥٣٠٥٤	ادارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير مجمعات سكنية وتجارية، ممارسة الاعمال التجارية، المساهمة بشركات أخرى، إبرام العقود والاتفاقيات التجارية
هامان للوساطة وتطوير المشاريع	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠	٠٥ تشرين الثاني ٢٠٢٣	٦٩١٨١	أعمال الوساطة التجارية، أنشطة الاستيراد والتصدير، خدمات إدارة وتطوير المشاريع الاقتصادية بمختلف أنواعها، أنشطة خدمات التسويق
هامان الصناعية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠	٠٣ تشرين الثاني ٢٠٢٤	٧٣٧٦٦	أنشطة أخرى لصناعة الحديد والفولاذ، صنع مشغولات حديدية (حادّة)، تشكيل المعادن، تجارة المعادن الحديدية وغير الحديدية بالجملة

- تم اقرار القوائم المالية الموحدة من قبل الهيئة العامة بالموافقة على القوائم المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٠ شباط ٢٠٢٥.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الجوهرية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية باستثناء بعض البنود التي تم قياسها باستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

– العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.

٢-٢ استخدام التقديرات

- عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
- تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات على نحو مستمر. يتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بذلك التغيير.
- إن الأمثلة حول استخدام التقديرات هي الخسائر الإنمائية المتوقعة، تقادم المخزون، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٣-٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على لمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار.	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. التصنيف لا يتأثر بتوقعات المنشأة أو الاحداث التي تظهر بعد تاريخ التقرير المالي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧). المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧).	التعديل يتطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤.

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١)	عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية في الوضع الاعتيادي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٥
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩).	تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٦.
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨)	العرض والافصاح للقوائم المالية الذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	١ كانون ثاني ٢٠٢٧
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٩)	الإفصاح عن الشركات التابعة التي لا يوجد لها مسائل عامة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٧.

٢-٤ ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية

- الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

- أ. نقد، أو
 - ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
 - ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
 - د. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى إمتلاك الموجود المالي. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الدخل.
- تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي على النحو التالي:
- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:
- تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
- تم الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى (باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عند الإعتراف المبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

الموجودات المالية	القياس اللاحق
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. صافي الأرباح أو الخسائر متضمناً ذلك أي فوائد دائنة أو توزيعات أرباح، فيتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.
الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بمبلغ خسائر التدني. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات العملة وخسائر التدني في الربح أو الخسارة. وكذلك أي أرباح أو خسائر تنشأ عن عملية الاستبعاد فيتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.
أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ على هذه الموجودات في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة، باستثناء توزيعات الأرباح فيتم الاعتراف بها ضمن الربح والخسارة.
أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بفروقات التقييم في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالفوائد (بطريقة الفائدة الفعالة)، فروقات الترجمة، خسائر التدني وأرباح وخسائر بيع تلك الموجودات، أرباح وخسائر إعادة التصنيف ضمن الربح أو الخسارة. عند الاستبعاد، فيتم تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

إستبعاد الموجودات المالية

- يتم إستبعاد الموجود المالي (أو جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) عند:
- إنتهاء الحق في إستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي؛ أو
 - قيام المنشأة بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي أو إلزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي إلتزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم إستلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير بها أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والإلتزامات المالية مع إظهار صافي القيمة في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها ووجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت.

النقد والنقد المعادل

هو النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترات إستحقاق لثلاثة أشهر أو أقل، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة للتغير في القيمة.

الذمم التجارية المدينة

الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحاً منها مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يمثل تدني القيمة القابلة لتحصيل الذمم.

تدني قيمة الموجودات المالية

- في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تدنت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدنى إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
- تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة لـ:
 - الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
 - الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستشرافية.
- تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثراً عندما:
 - من غير المرجح أن يسدد العميل الإلتزامات الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
 - يتجاوز إستحقاق الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.
- يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.
- يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية. وتقوم المنشأة بشطب المبلغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.

– المخزون – الاراضى المعدة للبيع

- يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة المخزون كافة تكاليف الشراء، تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل جلب المخزون إلى مكانه ووضع الحال.
- يتم تحديد تكلفة المخزون باستخدام طريقة المتوسط المرجح.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدّر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإستكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

– لإستثمار في المنشآت الزميلة

- المنشأة الزميلة هي منشأة يمارس المستثمر تأثيراً هاماً عليها، وهي ليست منشأة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. ويعرف التأثير الهام بأنه القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر بها وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات ويتوفر التأثير الهام عندما تكون مساهمة المنشأة بنسبة من ٢٠% إلى ٥٠% من حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها.
- يتم إحتساب إستثمارات المنشأة في منشأتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإعتراف أولاً بالإستثمار في المنشأة الزميلة بالتكلفة ويتم زيادة أو إنقاص المبلغ المسجل للإعتراف بحصة المستثمر من أرباح أو خسائر الجهة المستثمر بها بعد تاريخ الشراء. ويتم الإعتراف بحصة المستثمر من أرباح أو خسائر الجهة المستثمر بها في حساب الربح أو الخسارة للمستثمر. تخفض التوزيعات المستلمة من الجهة المستثمر بها من المبلغ المسجل للإستثمار.
- يتم عرض حصة المنشأة في أي تغيير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر بها كجزء من قائمة الدخل الشامل الآخر للمنشأة.

– الممتلكات والمعدات

- يتم الإعتراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الإعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة.
- يتم الإعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم إحتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها باستخدام النسب السنوية التالية:

نسبة الإستهلاك	الفئة
٢%	مبنى
١٥%	اثاث ومفروشات وديكورات
١٥-٢٥%	أجهزة كهربائية ومكتبية
١٥-٢٥%	أجهزة وبرامج كمبيوتر
١٥%	سيارات

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.
- يتم تحميل المبالغ التي تدفع لإنشاء الممتلكات والألات والمعدات بداية الى حساب مشاريع قيد التنفيذ. وعندما يصبح المشروع جاهزاً للإستخدام، يتم نقله إلى البند الخاص به من ضمن الممتلكات والمعدات.

– تدني قيمة الموجودات الغير المالية

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد). ويتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الإعراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

– المخصصات

- المخصصات هي التزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.
- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الإعراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصافي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات بإستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الإعراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

– الأطراف ذات العلاقة

- تمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تحويل الموارد والخدمات أو الإلتزامات ما بين الأطراف ذات العلاقة.
- يتم إعتداد أسس وشروط التعاملات بين الأطراف ذات العلاقة من قبل الإدارة.

– الإعراف بالإيرادات

- تعترف المنشأة بالإيراد من بيع السلع أو تقديم الخدمة عند نقل السيطرة إلى المشتري.
- تقاس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في أي عقد مبرم مع العميل والمتوقع إستلامه وتستبعد المبالغ المحصلة لصالح أطراف أخرى.
- تخفض الإيرادات بمبلغ الخصومات التجارية أو الكمية وكافة الخصومات المتوقعة التي تسمح بها المنشأة.

– عقود الإيجار

تقوم المنشأة في بداية عقد الإيجار بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إتفاقية تأجير. وإذا كان العقد كلياً أو جزئياً ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد من طرف لأخر لمدة زمنية محددة مقابل عوض أو بدل محدد، فتعترف المنشأة بحق استخدام موجودات والتزامات الإيجار بإستثناء (عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة) والتي تعترف المنشأة بمدفوعات الإيجار كمصروف تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ما لم يكن أساس منتظم آخر يعرض بشكل أكبر الفترة الزمنية التي يتم فيها إستهلاك الفوائد الاقتصادية من الموجودات المستأجرة.

– ضريبة الدخل

تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

– العملات الأجنبية

- عند إعداد القوائم المالية، تحول التعاملات التي تتم بعملة أخرى غير العملة الوظيفية (العملات الأجنبية) بحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. وفي تاريخ كل قائمة مركز مالي يتم تحويل البنود النقدية المسجلة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية حسب أسعار الصرف بتاريخ القائمة (سعر الإغلاق). أما البنود غير النقدية المقاسة حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.
- يتم الاعتراف بفروقات أسعار الصرف الناتجة من تسوية البنود النقدية أو تحويل بنود نقدية كانت قد استخدمت أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت عند الاعتراف المبدئي بها خلال الفترة أو في قوائم مالية سابقة من ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي ظهرت خلالها.

– الإلتزامات الطارئة

- الإلتزامات الطارئة هي إلتزامات محتملة تعتمد على إحتتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.

٣. نقد ونقد معادل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار اردني	
٩٤,٨٤٥	٤٦٤,٢٦٢	حسابات جارية لدى البنوك - دينار اردني
١٠,٩٠١	٦,٦٩٩	نقد في الصندوق وفيزا
-	٢,١٨٠	حسابات جارية لدى البنوك - دولار امريكي
١٠٥,٧٤٦	٤٧٣,١٤١	المجموع

٤. ودائع لدى البنوك

إن الودائع مربوطة سنوياً وتتقاضى الشركة مزاياها عليها بنسبة ٦%.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٥. ذمم مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٣٠١,٨٢١	٩٧٦,٧٦٥	ذمم مدينة
٦,١٦١	-	شيكات برسم التحصيل
١,٣٠٧,٩٨٢	٩٧٦,٧٦٥	المجموع
(٢٢٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	يطرح : مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (*)
١,٠٨٧,٩٨٢	٧٢٦,٧٦٥	الصافي

(*) فيما يلي بيان الحركة الحاصلة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٢٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	رصيد بداية السنة
-	٣٠,٠٠٠	المكون خلال السنة
٢٢٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	رصيد نهاية السنة

٦. ذمم أطراف ذات علاقة

- تتكون المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من المعاملات مع كبار المساهمين والشركات التي يمتلك فيها المساهمين حصص مؤثرة.
- تتكون ذمم أطراف ذات علاقة مدينة مما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٠,٣٠٠	١٦,٨٩٠	شركة الزوفا التجارية
٤,٥٦٣	٤,٥٦٣	الشركة التطبيقية للطاقة
-	٢,٥٣٠	التحديث للاستثمارات العقارية
-	٣٠٥	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
١٩٥,١٣٨	-	الشركة الثانية العقارية
٢١٠,٠٠١	٢٤,٢٨٨	المجموع

- تتكون ذمم أطراف ذات علاقة دائنة مما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٣٥٢	٣,٢٢٦	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
٢٩٣,٤٩٥	٢,٤١٧	شركة الامناء للإستثمار وإدارة المحافظ المالية
٢,١٧٤	٨٢٣	شركة مستشفى ابن الهيثم
١,٣١٧	-	الشركة الدولية للإستثمارات الطبية
١٣,٢٧٣	-	شركة التحديث للإستثمارات العقارية
٣١٣,٧١١	٦,٤٦٦	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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

البيان	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	دينار أردني	دينار أردني
رواتب وضمن ومنافع أخرى	٨٥,٧٥٠	١٠٨,٧٤٥

– إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي ذات طبيعة تمويلية.
– لا يوجد معاملات هامة مع أطراف ذات علاقة متضمنة في قائمة الدخل الشامل.

٧. اراضي معدة للبيع – بالصافي

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	دينار أردني	دينار أردني
اراضي جاهزة (مفروزة) معدة للبيع	٧,٥٦٥,٠٩٠	٧,٢٣٧,٣٧٩
اراضي تحت التطوير معدة للبيع	٧,١٨٤,٥٦٥	٨,٠٣٢,٧٠٥
المجموع	١٤,٧٤٩,٦٥٥	١٥,٢٧٠,٠٨٤
يطرح : خسائر تدني قيمة اراضي معدة للبيع (*)	(١٨٨,٧٨٥)	(٧٥,٣١٩)
الصافي	١٤,٥٦٠,٨٧٠	١٥,١٩٤,٧٦٥

(*) فيما يلي بيان الحركة الحاصلة على خسائر تدني قيمة اراضي معدة للبيع خلال السنة وهي على النحو التالي:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	دينار أردني	دينار أردني
رصيد بداية السنة	٧٥,٣١٩	٤٤٨,٧٤٧
المكون خلال السنة	١١٣,٤٦٦	-
استيعادات خلال السنة	-	(٣٧٣,٤٢٨)
رصيد نهاية السنة	١٨٨,٧٨٥	٧٥,٣١٩

– تتضمن الاراضي المعدة للبيع قطع اراضي مفروزة بقيمة ١,٢٨٤,٣٢١ دينار أردني وغير مفروزة بقيمة ٣,١٠٣,٧١٧ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلين باسم المالكين السابقين لتلك العقارات. ان ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال اتفاقيات وعقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الاطراف.
– بلغ متوسط القيمة العادلة للاراضي المعدة للبيع بناءا على تقييم ثلاث مقيمين عقارين مستقلين بتاريخ ١٦ أيلول ٢٠٢٤ مبلغ ١٨,١٣٩,٩٧١ دينار أردني.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عقّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٨. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٢٠,٠٢٤	١٨٩,٨٢٦	ارباح ودائع مستحقة
٢٤,٩٤٣	٨٦,٢٧٥	أمانات ضريبة الدخل
١,٢٧٤	١٨,٧١٣	أمانات ورسوم قضائية
٦,٧٩٧	٦,٩١٧	تأمينات مستردة
-	٤,٦٣٧	مصاريف مدفوعة مقدما
١٨,٧١٦	٢,٣٢٥	ذمم موظفين
٤,١٣٠	٢,١٣٧	سلفة نثرية
٢,٠٤٧	١,٢٥٤	أخرى
٢٧٧,٩٣١	٣١٢,٠٨٤	المجموع

٩. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	داخل الأردن
١٠,١١٤,٧٦٦	١٢,٢٣٣,٥٣٧	محفظة الموجودات المالية (مدرجة)
٣٠٥,٨٤٦	٣٠٥,٨٤٦	محفظة الموجودات المالية - غير مدرجة (*)
		خارج الأردن
٥٤٨,٧١٦	١,٤٩٥,٨٩٧	محفظة الموجودات المالية (مدرجة)
١٠,٩٦٩,٣٢٨	١٤,٠٣٥,٢٨٠	المجموع
(٢,٣٥٧,١٤١)	(٢,٨٥١,٠٥٨)	يطرح : التغير المتراكم بالقيمة العادلة (**)
٨,٦١٢,١٨٧	١١,١٨٤,٢٢٢	الصافي

(*) تظهر الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي لا يُمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية بالكلفة وذلك لعدم وجود سوق نشط، هذا وقد قامت الشركة بإجراء اختبار تدني لهذه الاستثمارات بالاعتماد على القيمة الدفترية لصافي أصول هذه الشركات المستثمر بها فيما يلي تفاصيل محفظة الموجودات المالية داخل الاردن - غير مدرجة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٩٢,٥٢٤	٢٩٢,٥٢٤	شركة مدارس الاتحاد
١٣,٣٢٢	١٣,٣٢٢	شركة الدولية للاستثمارات الطبية
٣٠٥,٨٤٦	٣٠٥,٨٤٦	المجموع

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

(**) فيما يلي بيان الحركة الحاصلة على التغير المتراكم بالقيمة العادلة خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
(١,٨٤٠,١٦٣)	(٢,٣٥٧,١٤١)	التغير خلال السنة
(٥١٦,٩٧٨)	(٤٩٣,٩١٧)	الرصيد نهاية السنة
(٢,٣٥٧,١٤١)	(٢,٨٥١,٠٥٨)	

- من ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يوجد أسهم محجوزة (٨٠,٠٠٠) سهم لعضوية مجلس الإدارة.

١٠. استثمار في شركة زميلة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	البيان
المبلغ	نسبة الإستثمار	بلد التأسيس
دينار أردني	%	
٩,٣٢٢	٥٠	الأردن
		شركة الثانية العقارية

(*) فيما يلي الحركة الحاصلة على استثمار في شركة زميلة خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١٠,٣٢١	٩,٣٢٢	الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة
(٩٨٩)	(٣,٨٨٦)	تدني في استثمار الشركة الزميلة
-	(٥,٤٤٥)	الرصيد في نهاية السنة
٩,٣٣٢	١	

- تم أخذ تدني بالقيمة المتبقية للاستثمار في الشركة الزميلة وذلك لاحتمالية أخذ قرار في تصفية الشركة المستثمر بها.
- من ضمن الديون المدومة تم اعدام الذمة المدينة لشركة الثانية العقارية (شركة زميلة) والبالغ قيمتها ١١٦,٩٠١ دينار أردني خلال عام ٢٠٢٤ وذلك لعدم قدرة الشركة على تحصيل هذه المبالغ واحتمالية تصفية شركة الثانية العقارية.
- فيما يلي بيان المعلومات الملخصة حول بيانات الشركة الزميلة:

٢٠٢٤	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	الإيرادات	(الخصارة)	البيان
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
١٠,٠٥٦	١,٧٤٠	-		(٧,٧٧١)	شركة الثانية العقارية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١١. ممتلكات استثمارية

٢٠٢٤	أرض	مبنى	اثاث ومفروشات وديكورات	أجهزة كهربائية ومكتبية	مشاريع قيد التنفيذ	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الكلفة						
الرصيد في بداية السنة	١,٤٦٧,٢١٨	٣,٢٧٥,٧٥٩	١٦٦,٣١٢	١٢٥,٤٨٤	٥,٤٩٠	٥,٠٤٠,٢٦٣
إضافات	-	٢٠,٩٥١	١,٨٩٧	٢,٠٤٩	٤,١٥٠	٢٩,٠٤٧
استبعادات	-	-	-	(٨٥٨)	-	(٨٥٨)
الرصيد في نهاية السنة	١,٤٦٧,٢١٨	٣,٢٩٦,٧١٠	١٦٨,٢٠٩	١٢٦,٦٧٥	٩,٦٤٠	٥,٠٦٨,٤٥٢
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	-	٣٢٠,٠٦٤	٩٨,٤٩٨	٧٩,٢٧٠	-	٤٩٧,٨٣٢
إستهلاكات	-	٦٩,٥٤٧	٢٤,٩٨٢	١٩,٤١٩	-	١١٣,٩٤٨
استبعادات	-	-	-	(٧٥١)	-	(٧٥١)
الرصيد في نهاية السنة	-	٣٨٩,٦١١	١٢٣,٤٨٠	٩٧,٩٣٨	-	٦١١,٠٢٩
الصافي	١,٤٦٧,٢١٨	٢,٩٠٧,٠٩٩	٤٤,٧٢٩	٢٨,٧٣٧	٩,٦٤٠	٤,٤٥٧,٤٢٣
٢٠٢٣						
الكلفة						
الرصيد في بداية السنة	١,٤٦٧,٢١٨	٣,٢١٧,٣٨٨	١٦٥,٠٣٥	١١٥,١٧٠	٥,٣٧٢	٤,٩٧٠,١٨٣
إضافات	-	٥٨,٣٧١	١,٢٧٧	١٠,٣١٤	١١٨	٧٠,٠٨٠
الرصيد في نهاية السنة	١,٤٦٧,٢١٨	٣,٢٧٥,٧٥٩	١٦٦,٣١٢	١٢٥,٤٨٤	٥,٤٩٠	٥,٠٤٠,٢٦٣
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في بداية السنة	-	٢٥٢,٠٢٣	٧٣,٦٤٠	٦٠,٦٦٦	-	٣٨٦,٣٢٩
إستهلاكات	-	٦٨,٠٤١	٢٤,٨٥٨	١٨,٦٠٤	-	١١١,٥٠٣
الرصيد في نهاية السنة	-	٣٢٠,٠٦٤	٩٨,٤٩٨	٧٩,٢٧٠	-	٤٩٧,٨٣٢
الصافي	١,٤٦٧,٢١٨	٢,٩٥٥,٦٩٥	٦٧,٨١٤	٤٦,٢١٤	٥,٤٩٠	٤,٥٤٢,٤٣١

— بلغت القيمة السوقية للممتلكات الاستثمارية حسب تقييم الخبير العقاري بتاريخ ٢ كانون الثاني ٢٠٢٥ ما قيمته ٤,٥٣٠,٢٥٠ دينار أردني.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١٢. ممتلكات ومعدات

٢٠٢٤	أثاث وديكورات	كهربائية ومكتبية	أجهزة وبرامج كمبيوتر	سيارات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الكلفة					
الرصيد في بداية السنة	١٠٤,٤٢٦	٤٢,١٠١	٢١,١٤٠	٤١,٠٥٠	٢٠٨,٧١٧
إضافات	١,٤٥٠	٦,٣٠٠		١٥٦,٢١٥	١٦٣,٩٦٥
استبعادات	-	-	-	(١٢,٨٥٠)	(١٢,٨٥٠)
الرصيد في نهاية السنة	١٠٥,٨٧٦	٤٨,٤٠١	٢١,١٤٠	١٨٤,٤١٥	٣٥٩,٨٣٢
الإستهلاك المتراكم					
الرصيد في بداية السنة	٥٣,٢٧٢	١٩,٥٤٣	١٩,٣٢٣	٣٠,٢٧٥	١٢٢,٤١٣
إستهلاكات	١٤,١٧٠	٦,١٨٣	١,٢٥٨	١٣,٤٢٤	٣٥,٠٣٥
استبعادات	-	-	-	(٥,٩٤٣)	(٥,٩٤٣)
الرصيد في نهاية السنة	٦٧,٤٤٢	٢٥,٧٢٦	٢٠,٥٨١	٣٧,٧٥٦	١٥١,٥٠٥
الصافي	٣٨,٤٣٤	٢٢,٦٧٥	٥٥٩	١٤٦,٦٥٩	٢٠٨,٣٢٧
٢٠٢٣					
الكلفة					
الرصيد في بداية السنة	١٠٣,٢٨٦	٣٩,٦٩٨	٢١,١٤٠	٥٩,٠٥٠	٢٢٣,١٧٤
إضافات	١,١٤٠	٢,٤٠٣	-	-	٣,٥٤٣
استبعادات	-	-	-	(١٨,٠٠٠)	(١٨,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	١٠٤,٤٢٦	٤٢,١٠١	٢١,١٤٠	٤١,٠٥٠	٢٠٨,٧١٧
الإستهلاك المتراكم					
الرصيد في بداية السنة	٣٩,٣٥٠	١٣,٥٠٨	١٨,٠٦٥	٣٠,٦٤٣	١٠١,٥٦٦
إستهلاكات	١٣,٩٢٢	٦,٠٣٥	١,٢٥٨	٨,٨٥٧	٣٠,٠٧٢
استبعادات	-	-	-	(٩,٢٢٥)	(٩,٢٢٥)
الرصيد في نهاية السنة	٥٣,٢٧٢	١٩,٥٤٣	١٩,٣٢٣	٣٠,٢٧٥	١٢٢,٤١٣
الصافي	٥١,١٥٤	٢٢,٥٥٨	١,٨١٧	١٠,٧٧٥	٨٦,٣٠٤

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١٣. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٧٩٥,٥٩٣	٧٩٥,٠٥٨	أمانات المساهمين
٤٨٧,٤٠٧	٥٠٤,٥٧٣	دفعات مقبوض مقدما - وعد بالبيع
٣٢٠,٠٠٠	٢٨٢,٣٦٧	مخصص التزامات محتملة
٢٦٨,١٥٠	٢٦٨,١٥٠	ايراد مقبوض مقدما - بيع اراضي تم التنازل عنها
-	٧٤,٣٨٢	مخصص ضريبة دخل (*)
٣٩,٣٩٧	٤٥,٠٠٠	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
٣٨,٥١٤	٣٩,٧٥٩	ايرادات مستحقة القبض
٢٤,٥٧٥	٢٤,٦١٠	امانات مستأجرين محتجرة
٨,٢٩٢	٨,٦٠٥	اخرى
-	٦,٢٠٣	أمانات المساهمة الوطنية (**)
-	٢,٥٠٤	امانات اخرى
٦٢,٥٦٣	٢,٥٠٠	مصاريف مستحقة
٤,٢١٣	٢,٣٨٤	امانات الضمان الاجتماعي
-	٢,٣٢٥	امانات ضريبة المبيعات
٢,٠٤٨,٧٠٤	٢,٠٥٨,٤٢٠	المجموع

(*) فيما يلي الحركة الحاصلة على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٢,٥٣٨	-	رصيد بداية السنة
٢٣,١٣٥	٧٤,٣٨٢	المكون خلال السنة
-	٧,٣٤١	المكون عن سنوات سابقة
(٤٥,٦٧٣)	(٧,٣٤١)	المدفوع خلال السنة
-	٧٤,٣٨٢	الرصيد نهاية السنة

(**) فيما يلي الحركة الحاصلة على امانات المساهمة الوطنية خلال السنة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٦,٢٠٣	المكون خلال السنة
-	٦,٢٠٣	الرصيد نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

- ملخص تسوية الربح المحاسبية مع الربح الضريبي:

٢٠٢٤	
دينار أردني	
٦١٤,٢٦٧	الربح المحاسبي
(٥١٣,٨٦٩)	ارباح غير خاضعة ضريبيا
٢٢٩,٤١٦	مصروفات غير مقبولة ضريبيا
٣٢٩,٨١٤	الربح الضريبي
٧٤,٣٨٢	مخصص ضريبة الدخل ٢٠%
٦,٢٠٣	مخصص مساهمة وطنية ١%
٨٠,٥٨٥	المجموع

١٤. الإحتياطي الإجباري

- يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

- للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

١٥. إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٨٨,٤٥٠	١٦,٥٧١	رد مخصصات انتفت الحاجة لها
-	١٦,٥٥٤	أخرى
٤,٣٧٥	١,٤٨٦	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
١٩٢,٨٢٥	٣٤,٦١١	المجموع

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١٦. المصاريف الادارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٠٤,٦٠٤	٢٢٠,٨٣٩	رواتب وأجور وملحقاتها
١٤١,٥٧٥	١٤٨,٩٨٣	استهلاكات
٥٦,٩٢٦	٥٦,٢٩٦	رسوم ورخص وحكومية
٣٩,٣٩٧	٤٥,٠٠٠	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
٣٢,٤٠٠	٣٢,٤٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
-	٣٠,٠٠٠	خسائر ائتمانية متوقعة
٣٧,٢١١	٢٢,٦١٢	ماء وكهرباء
٣٩,٩٢٠	٢١,٥٨٥	أتعاب مهنية
٢١,١٦٧	٢٠,٤١٣	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
٧,٥٦٢	١٦,٠١٦	صيانة
٣,٦٥٦	١٣,٢٠٣	دعاية وإعلان
١٢,٦٦٤	١٣,٠١٧	عمولات ومساحة وتخمين
١٢,٦٥٣	١٢,٠١٠	ضيافة ونضافة
٩,٤٧٤	١١,١٤٦	مصاريف سيارات وتنقلات
٦,٢٣٦	٥,٦٩٢	تأمين
٤,٥٥٥	٤,٧٥٦	سفر وتنقلات
٦,٦٦٥	٤,٤٥٢	اتصالات
٤,٩٨٢	٣,٨٢٧	متفرقة
٣,٩١٢	٣,٢٠٢	قرطاسية ومطبوعات
١,٢٨٨	٣٨١	امن وحماية
١١,٩٦١	-	بدل فسخ عقود بيع
٦٥٨,٨٠٨	٦٨٥,٨٣٠	المجموع

١٧. القضايا

- بلغت القضايا المقامة من الشركة على الغير مبلغ وقدره ١٥٧,١٧٥ دينار أردني وقضيتان غير محددة القيمة.
- يوجد قضايا مرفوعة من الغير على الشركة قيمتها ٥٤,٤٣٧ دينار أردني.

١٨. الوضع الضريبية

تم الانتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢٢ وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن المخصص كاف.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١٩. تعديلات سنوات سابقة

تم تعديل القوائم المالية للسنوات السابقة لتتماشى مع المعيار الدولي رقم (٨) والذي يتيح تعديل القوائم المالية في حالة اكتشاف أخطاء من الفترات السابقة نتيجة عدم توافر المعلومات الملائمة، حيث تبين وجود فروقات في كلفة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المسجلة في حسابات الشركة مقارنة مع الكلفة الموجودة حسب شهادة مركز الإيداع هذا ولم تؤثر عمليات البيع التي تقوم بها الشركة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على حساب التغير المتراكم بالقيمة العادلة لهذه الموجودات ، وكانت التعديلات على النحو التالي:

الرصيد قبل التعديل	التعديلات	الرصيد بعد التعديل
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٦,٩٤٨,٩٥٣	(٦٥٠,٤٠٨)	٦,٢٩٨,٥٤٥
١,٨٤٦,٥٢٧	(٦,٣٦٤)	١,٨٤٠,١٦٣
(٥٧٣,٠٦٥)	٦٥٦,٧٧٢	٨٣,٧٠٧
-	-	-

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
التغير المتراكم بالقيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر
(أرباح محتفظ بها) الخسائر المتراكمة
المجموع

٢٠. حصة السهم الأساسية من الربح

٢٠٢٣	٢٠٢٤
دينار أردني	دينار أردني
٣٩٤,٠٢٠	٥٢٦,٣٤١
٣٤,٥٠٠,٠٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠
-/٠١١ دينار أردني	-/٠١٥ دينار أردني

الربح

المتوسط المرجح لعدد الأسهم

حصة السهم الأساسية من الربح

٢١. معلومات حول الشركات التابعة

إسم الشركة	رأس المال	نسبة الملكية	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها	ريخ (خسارة) السنة
	دينار أردني	%	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
هامان العقارية	٥,٠٠٠	١٠٠	١٠,٥٣٢,١٢٦	١٠,٢٨٤,٧٣٥	٩٨٩,٣٩٣	٤٩٨,٥٦١
هامان للوساطة وتطوير المشاريع	٥,٠٠٠	١٠٠	١,١٤٨,٢٣٧	١,١٦٢,١٦٥	١٣,٠٣٠	١١,٢٤٨
هامان الصناعية	٥,٠٠٠	١٠٠	٢٠٧,٠٤٢	٢٠٧,٠١٣	(٤٣٥)	(٤٣٥)

٢٢. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

- يتم مراجعة مكونات رأس المال بشكل منتظم ويتم الأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة فيه، كما يتم التحكم برأس المال لضمان استمرارية الأعمال وزيادة العوائد من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون.

ب. مخاطر سعر الصرف

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملة الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- إن المنشأة غير خاضعة لمخاطر سعر الصرف.

ج. مخاطر سعر الفائدة

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإيداع والإقراض من البنوك.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
- إن المنشأة غير خاضعة لمخاطر سعر الفائدة.

د. مخاطر السعر الأخرى

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة مالية من القيام بتنفيذ التزاماته.
- يتم تقييم الائتمان بصورة مستمرة من ناحية الأوضاع والظروف الاقتصادية للجهة المدينة.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

و. مخاطر السيولة

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

سنة فأكثر		أقل من سنة		الوصف
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
-	-	١٠٥,٧٤٦	٤٧٣,١٤١	نقد ونقد معادل
-	-	٥,٣٥٩,٦٢٣	٣,٢٥٦,٨٠٤	ودائع لدى البنوك
-	-	١,٠٨٧,٩٨٢	٧٢٦,٧٦٥	ذمم مدينة
-	-	٢١٠,٠٠١	٢٤,٢٨٨	ذمم اطراف ذات علاقة
-	-	٢٧٧,٩٣١	٣٠٧,٤٤٧	أرصدة مدينة أخرى
٨,٦١٢,١٨٧	١١,١٨٤,٢٢٢	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨,٦١٢,١٨٧	١١,١٨٤,٢٢٢	٧,٠٤١,٢٨٣	٤,٧٨٨,٤٤٥	المجموع
المطلوبات المالية:				
-	-	٨٢,٥٧٢	٧٧,٣١٥	ذمم دائنة
-	-	٣١٣,٧١١	٦,٤٦٦	ذمم أطراف ذات علاقة دائنة
-	-	٩٧٣,١٤٧	٩٢٢,٧٤٥	أرصدة دائنة أخرى
-	-	١,٣٦٩,٤٣٠	١,٠٠٦,٥٢٦	المجموع

٢٣. الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية

نتيجة النزاع العالمي الحالي حيث اخذت المنشأة بعين الاعتبار أي تأثير محتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في مدخلات عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند تحديد مدى شدة واحتمالية السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة.