

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة  
كما في 30 أيلول 2023  
(مراجعة غير مدققة)

فهرس المحتويات

<u>صفحة</u>	
1	تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة
2	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة
3	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة الموجزة
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة الموجزة
5	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة الموجزة
15-6	ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة



تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة

23/100/19

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة :

لقد راجعنا القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة كما في 30 أيلول 2023 وكل من قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة الموجزة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة الموجزة للشهور التسعة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى .

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية/ معيار المحاسبة الدولي رقم 34 (التقارير المالية المرحلية). إن مسؤوليتنا هي التوصل إلى استنتاج حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة استناداً إلى مراجعتنا .

نطاق المراجعة :

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة" . إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى . إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق ، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها .

الاستنتاج:

بناءً على مراجعتنا ، لم تسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "إعداد التقارير المالية المرحلية" .

فقرة توكيدية:

كما يرد في الإيضاح رقم (8) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة ، أن بعض الأراضي البالغ كلفتها 3,709,809 دينار كما في 30 أيلول 2023 غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات . إن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال اتفاقيات و عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف .

عن عبيدات و الصالح



نبيل محمد عبيدات

إجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

12 تشرين أول 2023

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة

كما في 30 أيلول 2023 (مراجعة غير مدققة)

31 كانون الأول 2022	30 أيلول 2023	إيضاح	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
7,731,045	5,983,349		النقد والنقد المعادل
807,360	394,870	6	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
216,988	217,865	14 أ	ذمم من أطراف ذات علاقة - بالصافي
672,158	672,158	7	شقق جاهزة للبيع - بالصافي
15,630,067	14,936,931	8	أراضي معدة للبيع - بالصافي
-	1,519,678		بضاعة امانة
276,848	272,195		الحسابات المدينة المتنوعة
<b>25,334,466</b>	<b>23,997,046</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
6,948,953	8,943,383	9	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
10,321	10,321		الاستثمار في شركة حليفة
54,235	5,759		مشاريع تحت التنفيذ
4,578,482	4,563,300		الاستثمارات العقارية - بالصافي
121,608	101,384		الممتلكات والمعدات - بالصافي
<b>11,713,599</b>	<b>13,624,147</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
<b>37,048,065</b>	<b>37,621,193</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
110,684	73,364		الذمم الدائنة
29,525	280,845	14 ب	ذمم لأطراف ذات علاقة
19,978	1,852	10	مخصص ضريبة الدخل
1,443,684	1,480,106	11	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>1,603,871</b>	<b>1,836,167</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
34,500,000	34,500,000		رأس المال المصرح به و المدفوع
36,479	36,479		علاوة الإصدار
2,181,177	2,181,177		الإحتياطي الاجباري
(1,846,527)	(1,728,658)		إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
573,065	447,362	12	الأرباح المدورة
-	348,666		ربح الفترة
<b>35,444,194</b>	<b>35,785,026</b>		<b>صافي حقوق الملكية</b>
<b>37,048,065</b>	<b>37,621,193</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها



## قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة الموجزة

لشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (مراجعة غير مدققة)

لشهور التسعة المنتهية في		لشهور الثلاثة المنتهية في		ايضاح
30 أيلول 2023	30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	30 أيلول 2022	
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مراجعة)	
<b>الإيرادات</b>				
57,485	279,698	25,460	15,555	صافي أرباح بيع أراضي
217,401	94,467	-	-	أرباح موزعة
281,697	225,872	94,459	72,790	إيراد اجارات
235,195	232,979	66,153	79,694	إيراد المرائب
15,511	53,707	4,119	4,523	إيرادات أخرى
<b>807,289</b>	<b>886,723</b>	<b>190,191</b>	<b>172,562</b>	<b>مجموع الإيرادات</b>
<b>المصاريف</b>				
(435,269)	(440,153)	(139,566)	(141,818)	المصاريف الإدارية والعمومية
(14,572)	(21,283)	(1,158)	(669)	مصاريف عمولات ومساحة وتخمين
(6,930)	(53,424)	(6,930)	(188)	مصاريف المشاريع
-	(243,600)	-	(243,600)	(خسائر) انخفاض شقق جاهزة للبيع
-	(448,748)	-	(448,748)	(خسائر) انخفاض اراضي معدة للبيع
<b>(456,771)</b>	<b>(1,207,208)</b>	<b>(147,654)</b>	<b>(835,023)</b>	<b>مجموع المصاريف</b>
<b>350,518</b>	<b>(320,485)</b>	<b>42,537</b>	<b>(662,461)</b>	<b>ربح الفترة قبل الضريبة</b>
(1,852)	(40,303)	-	(1,755)	ضريبة الدخل
<b>348,666</b>	<b>(360,788)</b>	<b>42,537</b>	<b>(664,216)</b>	<b>ربح ( خسارة ) الفترة</b>
<b>يضاف : بنود الدخل الشامل الاخر</b>				
117,869	(316,586)	732,813	(185,553)	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل
(125,703)	21,103	(114,560)	9,646	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية
<b>340,832</b>	<b>(656,271)</b>	<b>660,790</b>	<b>(840,123)</b>	<b>مجموع الدخل (الخسارة) الشامل للفترة</b>
فلس / دينار	فلس / دينار	فلس / دينار	فلس / دينار	
<b>0.010</b>	<b>(0.010)</b>	<b>0.001</b>	<b>(0.019)</b>	<b>حصة السهم الأساسية و المخفضة من ربح ( خسارة ) الفترة</b>

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة الموجزة  
للمشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (مراجعة غير مدققة)

	إحتياطي القيمة					
	إحتياطي العادلة للموجودات المالية *	الإحتياطي الإيجابي	علاوة الاصدار	رأس المال	الاحتياطي الإيجابي	احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية *
الصلافي	ربح الفترة	الأرباح المدورة	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
35,444,194	-	573,065	(1,846,527)	2,181,177	36,479	34,500,000
348,666	348,666	-	-	-	-	-
(125,703)	-	(125,703)	-	-	-	-
117,869	-	-	117,869	-	-	-
340,832	348,666	(125,703)	117,869	-	-	-
35,785,026	348,666	447,362	(1,728,658)	2,181,177	36,479	34,500,000
<u>للمشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023</u>						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2023 ( مدققة )						
ربح الفترة بعد الضريبة						
(خسائر) بيع موجودات مالية						
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية						
مجموع الدخل الشامل						
الرصيد في 30 أيلول 2023 ( مراجعة )						
<u>للمشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2022</u>						
الرصيد في 1 كانون الثاني 2022 ( مدققة )						
(خسارة السنة) بعد الضريبة						
ارباح بيع موجودات مالية						
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية						
مجموع (الخسارة) الشاملة						
الرصيد في 30 أيلول 2022 ( مراجعة )						
36,261,817	-	1,287,798	(1,743,637)	2,181,177	36,479	34,500,000
(360,788)	(360,788)	-	-	-	-	-
21,103	-	21,103	-	-	-	-
(316,586)	-	-	(316,586)	-	-	-
(656,271)	(360,788)	21,103	(316,586)	-	-	-
35,605,546	(360,788)	1,308,901	(2,060,223)	2,181,177	36,479	34,500,000

\* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يحظر التصرف برصيد احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالتوزيع على مساهمي الشركة او الرسملة او اطفاء خسائر او اي وجه من اوجه التصرف الاخرى ، كما يستثنى الرصيد السالب من توزيع الارباح .

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة الموجزة

لشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 (مراجعة غير مدققة)

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
(مراجعة)	(مراجعة)	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
(320,485)	350,518	ربح (خسارة) الفترة قبل الضريبة
101,051	105,529	الاستهلاكات
243,600	-	انخفاض قيمة شقق جاهزة للبيع
448,748	-	انخفاض قيمة أراضي معدة للبيع
<b>472,914</b>	<b>456,047</b>	الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<b>(الزيادة) (النقص) في الموجودات المتداولة</b>
(696,285)	412,490	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل
149,978	(877)	ذمم من أطراف ذات علاقة
2,655,629	693,136	أراضي معدة للبيع
-	(1,519,678)	بضاعة أمانة
(75,962)	4,653	الحسابات المدينة المتنوعة
		<b>(الزيادة) (النقص) في المطلوبات المتداولة</b>
42,276	(37,320)	الذمم الدائنة
2,451	251,320	ذمم لأطراف ذات علاقة
(43,009)	36,422	الحسابات الدائنة المتنوعة
<b>2,507,992</b>	<b>296,193</b>	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة
(85,740)	(19,978)	الضريبة المدفوعة
<b>2,422,252</b>	<b>276,215</b>	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
572,062	58,802	المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(2,508,207)	(2,119,696)	المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(1,577)	48,476	مشاريع تحت التنفيذ
(80)	(2,032)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(15,288)	(9,461)	المدفوع على الاستثمارات العقارية
<b>(1,953,090)</b>	<b>(2,023,911)</b>	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
<b>469,162</b>	<b>(1,747,696)</b>	صافي (النقص) (الزيادة) في رصيد النقد
8,010,531	7,731,045	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
<b>8,479,693</b>	<b>5,983,349</b>	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها



**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)**

**1- الكيان القانوني والنشاط**

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 4 نيسان 2005 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم ( 361 ) في وزارة الصناعة والتجارة والتموين برأسمال مقداره خمسة عشر مليون دينار أردني.

وبتاريخ 27 آذار 2006 قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأسمالها بمقدار خمسة عشر مليون دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة ثلاثون مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح خمسة عشر مليون دينار / سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة.

كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار أربعة ملايين وخمسمائة ألف دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة أربعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف دينار / سهم، وذلك عن طريق توزيع أسهم بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع.

**ومن أهم غايات الشركة مايلي:-**

- شراء وبيع الاراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها حسب القوانين المرعية.
  - المساهمة بشركات أخرى بما يحقق أهداف الشركة.
  - شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
  - استثمار أموال الشركة في الاسهم والسندات لغايات الشركة.
  - التأجير التمويلي.
  - إقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.
- تم اقرار القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 12 تشرين الاول 2023 و لا تتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة لمساهمي الشركة .

**2- أسس اعداد القوائم المالية**

- تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (34) (اعداد القوائم المالية المرحلية).
  - تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .
  - ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .
- ان القوائم المالية المرحلية الموجزة للشركة لا تتضمن كافة المعلومات والايضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية و يجب ان تقرأ مع التقرير السنوي كما في 31 كانون الاول 2022، كما ان نتائج اعمال الشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2023 لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023، كما انه لم يتم اجراء التخصيص على ارباح الفترة و التي يتم اجراؤها في نهاية السنة.



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
 شركة مساهمة عامة محدودة  
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
 إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموحدة (مراجعة غير مدققة)

أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة العقارية الأردنية للتنمية و شركة تابعة كما يلي :

الشركة	كيان الشركة	رأس المال	نسبة التملك	حصة الشركة الأم من ربح الشركة التابعة	القيمة الدفترية للاستثمار
شركة هلمان العقارية	٢٠٢٠م	دينار اردني 5,000	بالمائة 100	دينار اردني 238,253	دينار اردني 601,403

  

الشركة	تاريخ التملك	المطلوبات والإيرادات	الفترة	ربح الشركة
شركة هلمان العقارية	26 تشرين الثاني 2018	دينار اردني 1,671,295	دينار اردني 238,253	دينار اردني 414,171

فيما يلي ملخص الموجودات والمطلوبات وإيرادات ورباح الشركة التابعة :

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة من أجل الحصول على منافع من أنشطتها .

يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة ، و يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة التي تم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخلص منها و هو التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة .

يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس السنة باستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة العقارية الأردنية للتنمية، اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية لتلك الشركات التابعة للتطبيق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة العقارية الأردنية للتنمية .

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، و يتم اظهار حقوق غير المسيطرين في صافي موجودات الشركات التابعة في بند منفصل عن حق ملكية حملة أسهم الشركة .

#### 4- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واوقاتها . ان التقديرات المذكورة مبينة بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .

تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني ( ان وجدت ) في قائمة الدخل الشامل .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للفترة .

#### 5- السياسات المحاسبية الهامة

##### التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة للفترة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022 ، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

##### المعايير او التعديلات الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 كانون الثاني 2023

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين، بما في ذلك تعديلات التطبيق الاولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - معلومات المقارنة .

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية و التغييرات في التقديرات المحاسبية و الاخطاء.

الافصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 و بيان ممارسة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم 2) .

الموجودات و المطلوبات الضريبية المؤجلة الناشئة عن حركة واحدة ( تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12) .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

المعايير أو التعديلات الجديدة التي تسري اعتبارًا من 1 كانون الثاني 2024

تصنيف الالتزامات الى التزامات متداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1) .  
بيع أو المساهمة في الاصول بين مستثمر و شركته الزميلة أو مشروع مشترك - تعديلات على المعيار الدولي  
لاعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات  
الزميلة والمشاريع المشتركة ( التطبيق بشكل اختياري ) .  
برأي الادارة فانه لم يكن للمعايير و التعديلات و التفسيرات الجديدة تأثير مادي على الشركة خلال الفترة الحالية  
او المستقبلية و على المعاملات المستقبلية المتوقعة .

6- الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي  
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
(مراجعة)	(مدققة)	
3,112,937	2,611,545	الذمم المدينة
3,881	20,785	شيكات برسم التحصيل - قصيرة الاجل (6 ب)
(2,563,375)	(1,619,521)	ذمم الوعد بالبيع (6 ج)
61,427	14,551	ذمم مستأجرين وأخرى
614,870	1,027,360	المجموع
(220,000)	(220,000)	ينزل : الخسائر الانتمائية المتوقعة (6 د)
394,870	807,360	الصافي

ب. يمتد إستحقاق الشيكات برسم التحصيل حتى شهر نيسان 2024.  
ج. تقوم الشركة بإبرام اتفاقيات وعد بالبيع مع عملاء والتي تعد وتلزم الشركة بنقل ملكية العقار المباع للعميل عند اكتمال  
تسديد قيمة المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروحات حول العقار المباع والية التسديد و سعر البيع .  
ويتم تذييم قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد  
بالبيع ثابتًا وعند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وايرادات البيع.

د. تتلخص الحركة التي تمت على الخسائر الانتمائية المتوقعة فيمايلي:

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022	
دينار أردني	دينار أردني	
(مراجعة)	(مدققة)	
220,000	150,000	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	70,000	اضافات الفترة / السنة
220,000	220,000	الرصيد في نهاية الفترة / السنة



الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

7- الشقق الجاهزة للبيع - بالصافي  
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
1,040,258	1,040,258
(368,100)	(368,100)
<b>672,158</b>	<b>672,158</b>

شقق معدة للبيع (7 ب)  
ينزل : انخفاض قيمة شقق معدة للبيع (7 ج)  
الصافي

ب. يمثل هذا البند اجمالي تكلفة الشقق المعدة للبيع و عددها 31 شقة والمقامة على قطع اراضي رقم 283 و 284 و 285 و 286 حوض الرقايق رقم 9 من اراضي جرش قرية الكتنة بمساحة إجمالية تبلغ 3,720 متر مربع و بمساحات متساوية تبلغ 120 متر مربع للشقة الواحدة .  
تبلغ القيمة العادلة للشقق المعدة للبيع 672,158 دينار و ذلك من واقع تقدير خبيرين عقاريين مرخصين خلال عام 2022 .

ج. تتلخص الحركة التي تمت على خسارة انخفاض قيمة شقق معدة للبيع فيمايلي:

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
368,100	124,500
-	243,600
<b>368,100</b>	<b>368,100</b>

الرصيد في بداية الفترة / السنة  
اضافات السنة  
الرصيد في نهاية الفترة / السنة

8- أراضي معدة للبيع - بالصافي  
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
7,463,098	7,787,085
7,549,152	8,291,729
<b>15,012,250</b>	<b>16,078,814</b>
(75,319)	(448,747)
<b>14,936,931</b>	<b>15,630,067</b>

أراضي جاهزة (مفروزة) معدة للبيع  
أراضي تحت التطوير معدة للبيع  
المجموع  
ينزل : خسارة انخفاض قيمة أراضي معدة للبيع (8 د)  
الصافي

ب. تتضمن الاراضي المعدة للبيع قطع اراضي مفروزة بقيمة 1,343,447 دينار و غير مفروزة بقيمة 2,366,362 دينار غير مسجلة باسم الشركة و انما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات، ان ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود و سندات رهن و وكالات غير قابلة للعزل موقعة من تلك الاطراف.



الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

ج. تبلغ القيمة العادلة للأراضي المعدة للبيع المفروزة 9,638,085 دينار و غير المفروزة 9,825,234 دينار (مجموع التخمينات العقارية 19,463,319 دينار) وذلك من واقع تقدير خبيرين عقاريين مرخصين وذلك خلال عام 2022

د. تتلخص الحركة التي تمت على خسارة انخفاض قيمة شقق معدة للبيع فيما يلي:

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
448,747	-
-	448,747
(373,428)	-
75,319	448,747

الرصيد في بداية الفترة / السنة

إضافات السنة

حذوفات السنة (أفقال في تكلفة الأراضي)

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

9- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
9,920,420	8,432,312
445,775	-
305,846	363,168
10,672,041	8,795,480
(1,728,658)	(1,846,527)
8,943,383	6,948,953

داخل الأردن

الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)

محفظة الموجودات المالية - محلية

محفظة الموجودات المالية - خارجية

الشركات محدودة المسؤولية (غير مدرجة)

محفظة الموجودات المالية

المجموع

ينزل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

الصافي

ب. لأغراض عضوية الشركة في مجالس إدارة الشركات المستثمر بها فقد بلغ عدد الاسهم المحجوزة من الاسهم المملوكة في رأس مال الشركات المدرجة 90,000 سهم و بقيمة سوقية بلغت 60,900 دينار أردني .

10- ضريبة الدخل

أ. تتلخص الحركة التي تمت على ضريبة الدخل فيما يلي :

30 أيلول 2023	31 كانون الأول 2022
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
19,978	85,740
1,852	34,820
(17,170)	(64,106)
(2,808)	(14,842)
-	(475)
-	(21,159)
1,852	19,978

رصيد بداية الفترة / السنة

ضريبة الدخل للفترة / للسنة (إيضاح 10 ب)

ضريبة الدخل المدفوعة خلال الفترة / السنة

ضريبة دخل نصف سنوية مدفوعة خلال الفترة / السنة

المردود من مخصص المساهمة الوطنية لانتفاء الحاجة منه

أفقال امانات ضريبة دخل ارباح ودائع في مخصص الضريبة

رصيد نهاية الفترة / السنة

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

ب. فيما يلي توزيع ضريبة دخل الفترة :

31 كانون الأول 2022	30 أيلول 2023	
دينار أردني ( مدققة )	دينار أردني ( مراجعة )	
17,787	-	ضريبة دخل الشركة الام ( الشركة العقارية الاردنية للتنمية )
17,033	1,852	ضريبة دخل الشركة التابعة
<b>34,820</b>	<b>1,852</b>	<b>مخصص ضريبه الدخل</b>

ج. تم تدقيق ضريبة الدخل للشركة الام لنهاية عام 2022 و قبولها الكترونياً، باستثناء عامي 2019 و 2021 فقد تم تقديم الاقرار لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ضمن المدة القانونية ولم تراجع بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل.

تم قبول ضريبة الدخل للشركة التابعة لنهاية عام 2022 ضمن نظام العينات ، باستثناء عام 2021 فقد تم تقديم الكشف ضمن المدة القانونية ولم تراجع بعد من قبل ضريبة الدخل والمبيعات.

11- الحسابات الدائنة المتنوعة

31 كانون الأول 2022	30 أيلول 2023	
دينار أردني ( مدققة )	دينار أردني ( مراجعة )	
797,059	796,023	امانات المساهمين
73,817	58,749	المصاريف المستحقة
158,680	158,680	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
25,060	25,060	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
320,000	320,000	مخصص التزامات محتملة
5,758	5,332	اخرى
3,409	5,279	امانات الضمان الاجتماعي وضريبة الدخل والمبيعات
21,373	26,291	امانات مستأجرين محتجرة
38,528	84,692	ايرادات مقبوضة مقدما
<b>1,443,684</b>	<b>1,480,106</b>	<b>المجموع</b>

12- الأرباح المدورة

31 كانون الأول 2022	30 أيلول 2023	
دينار أردني ( مدققة )	دينار أردني ( مراجعة )	
1,287,798	573,065	رصيد بداية الفترة / السنة
(731,389)	-	خسارة السنة بعد الضريبة
16,656	(125,703)	(خسائر) أرباح بيع موجودات مالية
<b>573,065</b>	<b>447,362</b>	<b>رصيد نهاية الفترة / السنة</b>

الشركة العقارية الأردنية للتنمية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

13- حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	
دينار أردني	دينار أردني	
(360,788)	348,666	ربح (خسارة ) الفترة بعد الضريبة (دينار)
34,500,000	34,500,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
<b>(0.010)</b>	<b>0.010</b>	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح الفترة مساوية للحصة الاساسية للسهم من ربح الفترة .

14- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الاطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

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

31 كانون الأول 2022	30 أيلول 2023	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
<b>( مدققة )</b>	<b>( مراجعة )</b>			
195,138	195,138	تمويل	شركة حليفة	الشركة الثانية العقارية
1,471	814	تمويل و ايجارات	شركة حليفة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
70	-	ايجارات	شركة حليفة	شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار
4,563	4,563	ايجارات	شركة حليفة	الشركة التطبيقية للطاقة
			شركة مملوكة	
			لرئيس مجلس	
15,746	17,350	ايجارات	الادارة	شركة الزوفا التجارية
<b>216,988</b>	<b>217,865</b>			<b>المجموع</b>

**الشركة العقارية الأردنية للتنمية**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)**

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

31 كانون الأول 2022	30 أيلول 2023	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)		
11,489	1,443	شركة حليفة	شركة مستشفى ابن الهيثم
877	1,825	شركة حليفة	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
-	14,376	شركة حليفة	شركة التحديث للاستثمارات العقارية
17,159	263,201	شركة حليفة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
<b>29,525</b>	<b>280,845</b>		<b>المجموع</b>

**ج- فيما يلي ملخص الارصدة مع أطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل :**

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
دينار أردني	دينار أردني		
20,756	21,586	شركة حليفة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
1,350	1,404	شركة حليفة	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
24,536	25,517	شركة حليفة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
78,571	109,417	شركة حليفة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
4,725	4,914	شركة حليفة	شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار
2,193	-	شركة حليفة	الشركة التطبيقية للطاقة
3768	3,919	شركات مملوكة	شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر
1,667	11,475	لرئيس مجلس الادارة	شركة الزوفا التجارية
1,514	2,807	شركة حليفة	شركة مستشفى ابن الهيثم
<b>139,080</b>	<b>181,039</b>		<b>المجموع</b>

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

30 أيلول 2022	30 أيلول 2023	
دينار أردني	دينار أردني	
66,600	74,547	رواتب ومنافع أخرى

**15- القضايا**

يوجد قضايا مقامة من الشركة الأم بمواجهة عدد من العملاء بقيمة **156,828** دينار أردني، ما زالت منظورة امام القضاء كما يوجد قضايا مقامة من الغير بمواجهة الشركة الام بمبلغ **54,437** دينار اردني، ما زالت منظورة أمام القضاء ايضاً.

يوجد قضايا مقامة من الشركة التابعة بمواجهة عدد من العملاء بقيمة **2,475** دينار أردني، ما زالت منظورة امام القضاء ، كما يوجد قضايا مقامة من الغير بمواجهة الشركة التابعة بمبلغ **3,600** دينار اردني، ما زالت منظورة أمام القضاء ايضاً.



**16- إدارة المخاطر**

تتعرض الشركة بشكل عام لمخاطر مالية ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق و بوجه عام فان اهداف و سياسات الشركة في ادارة المخاطر المالية التي تتعرض لها الشركة ، قد تم الافصاح عنها في القوائم المالية الحالية و كذلك القوائم المالية للشركة كما في 31 كانون الاول 2022.

**17- الأحداث اللاحقة**

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

**18- الأرقام المقارنة**

تم اعادة تصنيف و تبويب بعض أرقام المقارنة لتتلائم وتصنيف و تبويب أرقام الفترة المالية الحالية، و لم ينتج عن اعادة التصنيف و التبويب أي أثر على الربح أو حقوق الملكية للعام السابق.