



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

للسيد

\* السيد / عمان

\* السيد /

السيد /

السيد /

٤/٤

الرقم : ١٢/٢٨/٢٠١٧

التاريخ : ٣ نيسان ٢٠١٧

السادة/ هيئة الأوراق المالية المحترمين  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة ,,

الموضوع: التقرير السنوي لعام ٢٠١٦

نرفق لكم أربعة نسخ من التقرير السنوي لعام ٢٠١٦ , ونسخه على (CD) .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام,,

المدير العام  
جهيل الحوامده

٤/٤





شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الثاني عشر

لعام ٢٠١٦

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٥٧٧٧٢٥١

فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤





صاحب الجلالة الهاشمية  
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين  
حفظه الله





صاحب السمو الملكي

الامير الحسين بن عبد الله الثاني

ولي العهد



## أعضاء مجلس الإدارة

رئيس المجلس		السيد منجد منير رضا سختيان
نائب رئيس	ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	السيد خليل أنيس نصر
المدير العام	ممثل شركة المنجد للسياحة والسفر	السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة
عضواً	ممثل شركة المتحدة للنعام	السيد قيس منجد سختيان
عضواً	ممثل شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية	السيد مذيّب سمير مذيّب حداد
عضواً	ممثل شركة الذاكرة التجارية	السيد أيمن العبدالات *
عضواً		السيد منير منجد سختيان

\* تعيين السيد أيمن صالح العبدالات ممثلاً لعضو مجلس الإدارة شركة الذاكرة التجارية في مجلس الإدارة إعتباراً من ٢٧/٨/٢٠١٦.

### مدققوا الحسابات :

١. التدقيق الخارجي ( المجموعة المهنية العربية RSM )



## كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة، أتوجه إلى حضراتكم بأطيب التحيات وأرحب بكم أجمل ترحيب في إجتماع الهيئة العامة العادي الثاني عشر لشركتكم الموقره، كما يسرني تقديم التقرير السنوي للعام ٢٠١٦ والذي يتضمن إنجازات الشركة ونتائج أعمالها للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١.

قامت الشركة بتسديد (٨٤٥،٩٧٦) دينار من القروض المترتبة على الشركة بالإضافة إلى (٣٣٠،٠٤٠) ألف دينار فوائد بنكية مترتبة وذلك نتيجة بيع قطع أراضي وعدد من الشقق التابعة لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.

قامت شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بتوقيع إتفاقية بيع أراضي بقيمة (١،٠٦٤،٦٥٠) دينار أردني لبيع ما مجموعه (٤٢،٥٨٦) متر مربع من أراضي الشركة الواقعة في حوض المسفر - أراضي الزرقاء حيث تم بيع ٢٧ قطعة ارض بمساحة إجمالية (١٠،٧٧١) متر مربع بمبلغ (٢٧٨،٧٢٢) دينار على أن يتم إستكمال عملية البيع في بداية سنة ٢٠١٧ والذي سوف يساعد الشركة بتخفيف المديونية وتوفير السيولة النقدية لأعمال الشركة.

لقد تأثرت مساهمتنا في شركة أمواج العقارية والبالغة (٣،٦٤٠،٠٠٠) دينار أردني وحيث أن قيمة سهم شركة أمواج العقارية المتداول لغاية تاريخ ٢٠١٦/١٢/٢١ بلغت (٠،٢٤) دينار فإن الشركة حققت إنخفاض في قيمة الإستثمار والذي أضر على حقوق الملكية بقيمة (٢،٧٢٠،٠٠٠) مليون دينار أردني .

قامت شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة بتوقيع إتفاقية مع Jordan Hotel Holding (JHH) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٣ وبموجب هذه الإتفاقية تلتزم بدفع (٥٠٠،٠٠٠) الف دينار سنوياً بالإضافة إلى ٦٠٪ من صافي الأرباح .

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (١،٠٨٧،٥٠٧) مليون دينار، حيث بلغت حصة الشركة من خسارة الشركات الحليفة (٤٢٢،٦٠٤) ألف دينار أردني .

**إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة وتشكل بشكل أساسي مايلي:**

### **أ- شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري:**

تمتلك الشركة العقارات التالية:

١. قطعة الأرض رقم ٨٨ حوض ابو النمل رقم ٧ و بقيمة دفترية ٥٨٣،٥١٩ دينار والقيمة السوقية لها ٥٩٥،٠٠٠ دينار.
٢. قطعة الأرض رقم ٧٤٥ حوض سويمه الشمالي رقم ١ و بقيمة دفترية ٦٢١،٤٥٠ دينار القيمة السوقية لها ٦٢٢،٠٠٠ دينار، حيث قامت الشركة بتقديم طلب لدى سلطة وادي الأردن لإنشاء مجمعات سكنية مغلقة (استوديوهات) وعددها ٦٥ استوديو مع مرفقات ترفيهية وبركة سباحة لتطوير قطعة الارض الواقعة في منطقة البحر الميت.
٣. الطابق الثاني من برج C من أبراج إعمار ، بمساحة إجمالية (٣٩٢)م مؤجر بقيمة إجمالية ٤٧،٠٠٠ (سبعة وأربعون الف دينار أردني سنوياً).

### **ب- شركة شرق عمان للإسكان والتطوير:**

- شركة شرق عمان للإسكان والتطوير هي شركة مملوكة ١٠٠٪ من شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.
- تمتلك شركة شرق عمان للإسكان والتطوير عقارات في حوض المسفر من أراضي عطل الرصيفة التابعة لأراضي محافظة الزرقاء وقطعة أرض واحدة بمنطقة عين الباشا : و فيما يلي تفصيل العقارات المعدة للبيع:
- ١- ١٨ بناية سكنية تحوي (١٥٤) شقة بإجمالي مساحة (١٤،٥٢٠) متر مربع و بقيمة دفترية (٣،٢٥٩،٤٢٠) دينار، معدل سعر بيع للمتر (٢٥٠) دينار.

٢- أراضي ( تحت التطوير) إجمالي المساحة (٥٧,٩١٣) متر مربع مقسمة وعدد القطع ١٤٥ قطعة وبقيمة إجمالية (٨١٥,٠٢٠) دينار.

٣- أراضي مفرزة جاهزة للبيع و عددها (٧٨) قطعة وبمساحة إجمالية بقيمة ٢٢.٦٨٥ متر مربع ، حيث تم توقيع اتفاقية بيع لكامل القطع بقيمة ٨١٧,١٢٥ دينار بالصافي.

٤- أرض غير مطورة بمساحة إجمالية (١٠,٣٠١) متر مربع وبقيمة دفترية (١٤٠,٤٢٠) دينار.

٥- أرض مفرزة بمساحة إجمالية (٥٠٠) متر مربع بمنطقة عين الباشا القيمة الدفترية (٢١,٠٥٢) دينار. بلغت القيمة السوقية لجميع العقارات أعلاه بواقع (٦,٧٣٦,٤١٥) دينار .

قامت شركة شرق عمان للاسكان والتطوير ببيع (١٢) شقة بمساحة إجمالية (١١٠٧) متر مربع خلال عام ٢٠١٦ بقيمة إجمالية (٢٦٠,٠٦٨) دينار وهناك حجز ل (٨) شقق تم تسجيلها كمبيعات مؤجلة بقيمة إجمالية (٢٠١,٤٠٠) دينار ، كما تم بيع ٢٧ قطعة ارض بمساحة إجمالية (١٠,٧٧١) متر مربع بمبلغ (٢٧٨,٧٢٢) دينار.

### ج- شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري :

تمتلك الشركة العقارات التالية و جميعها في حوض رقم (٧) ابو نضلة من أراضي المشقر :  
١. (٥) فلل جاهزة للبيع القيمة الدفترية بلغت ١,٥٢٤,١٢٧ دينار .

٢. تمتلك الشركة أراضي عدد (٦٩) جاهزة للبيع إجمالي المساحة (١٥٠,٢٠٣) متر مربع ، القيمة الدفترية الاجمالية ٥,٠٠٢,٤٣٩ دينار . شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك ٥٠% وشركة حمد بن سعيدان وشركاه تمتلك ٤٠% منها وصقر عودة حدادين يملك ١٠% من شركة ربوع الأردن.

### د- شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة :

تمتلك شركة التعاون الدولي فندق (Oryx hotel) في مدينة العقبة تصنيفه خمس نجوم ،مكون من (١٨٩) غرفة رأسمال الشركة المدفوع (١٤,٥٠٠,٠٠٠) دينار اردني .شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك (٦, ١٧%) والسيد منجد سخنيان يمتلك (٤, ٨٢%) من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة.

قامت شركة التعاون الدولي بتوقيع إتفاقية مع جوردن هوتيل هولدينغ (JHH - Jordan Hotel Holding) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٣ ،

بموجب هذه الاتفاقية فإن شركة JHH تلتزم بما يلي:

١. دفع مبلغ سنوي بواقع (٥٠٠,٠٠٠) دينار بالإضافة الى ٦٠% من صافي أرباح الى شركاء شركة التعاون .

٢. سداد المصاريف التشغيلية والقروض والفوائد عن شركة التعاون خلال مدة الاتفاقية.

٣. إن شركة JHH لديها الحق وخلال ٥ سنوات من توقيع الاتفاقية بشراء ٥١% من الشركة علما بأنه تم تثبيت سعر بيع الفندق في الاتفاقية بقيمة (٢٥,٥٦٠,٠٠٠) دينار على أن تزداد هذه القيمة بقيمة الفوائد البنكية على قروض الشركة و/او بالقيمة السوقية أيهما أعلى.

### هـ- شركة أمواج العقارية :

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٣,٦٤٠,٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ١٣,١٣٣% من رأس مالها البالغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون سهم /دينار ، لاحقا الى إطلاق سوق تداول الأوراق المالية غير المدرجة من خلال سوق خاص بها تم البدء بتداول أسهم شركة أمواج العقارية بتاريخ ٢٠١٦/٠٨/٠٤ حيث بلغ سعر إغلاق السهم بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ (٠,٣٤٠) ، القيمة السوقية للأسهم بلغت ١,٢٣٧,٦٠٠ دينار.

## ز- شركة (SMH) العقارية - تركيا :

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٢,٣٥٠,٣١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون الف وثلاثمائة وخمسة عشرة ديناراً بفرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق اسطنبول وتقدر قيمة الإستثمار حوالي (١١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار

### و- قامت الشركة بكفالة القروض الممنوحة للشركات التابعة والحليفة على النحو التالي :

- (١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الإستثماري بمبلغ ١,٠٨ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في ٢٠١٦/١٢/٣١ (١٢٥,٢٩١) دينار.
- (٢) قامت شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بكفالة شركة إعمار لدى بنك الإسكان للتجارة والتمويل بمبلغ ٧٢٠,٠٠٠ دينار بتاريخ ٢٠١٥/٧/١٢ بلغ رصيد القرض بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٣١ بواقع ٢٨٠,٠٠٠ دينار.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل للسادة المساهمين على الثقة التي أولونا إياها ولجميع العاملين في الشركة على جهودهم وإخلاصهم، راجياً من الله العزيز القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه خير الأردن الفالي في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله وسدد على طريق الخير خطاه.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

**منجد سختيان**

**رئيس مجلس الإدارة**

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠١٦ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الثاني عشر الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشر من ظهر يوم الثلاثاء الموافق ٢٥/٤/٢٠١٧ في مكاتب الشركة الكائنة في أبراج إعمار شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس .

**حضرات السادة المساهمين الكرام،**

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،**

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي الثاني عشر للسنة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠١٦ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٧.

**أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها وحجم الاستثمار الرأسمالي:**

### **أ - أنشطة الشركة الرئيسية :**

١. أ - شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ب- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ج- إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها واستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- د- صيانة وترميم الأبنية القديمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٢. أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تتشارك أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أي أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٢. إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٤. ممارسة أعمال التأجير التمويلي حسب الأنظمة والقوانين المرعية.

### **ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :**

- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار، المبنى الغربي الطابق الثاني.
- ويعمل في الشركة سبعة موظفين معظمهم يحمل شهادات جامعية وذوي خبرة عالية.
- لا يوجد أي فروع أخرى للشركة.

### **ثانياً: الشركات التابعة للشركة :**

١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ذ.م.م.
- المتخصصة في مجال إقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود رأسمالها (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار مدفوعة بالكامل، وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وتديرها هيئة مديرين مكونة من ثلاثة أعضاء تسميهم شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار المبنى الغربي .

- يعمل في الشركة (٥) موظفين من حرس و موظفي تسويق لمشروع إسكان خالد بن الوليد.
- لا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

## ٢. شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار ذ.م.م.

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مصرح به ٣٠,٠٠٠ دينار أردني المدفوع ١٥,٠٠٠ دينار مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري .  
قررت الهيئة العامة لشركة ابراج اعمار للإدارة والاستثمار بإجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ١٧ كانون الأول ٢٠١٤ تصفية الشركة تصفية إختيارية.

## ٣. شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري وقد بدأت بممارسة أعمالها بالتأجير التمويلي .

## ٤. شركة سيدار للاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري .

## ٥. شركة البسفور للاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة سيدار للإستثمار .

ثالثاً: أ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذته تعريفية عن كل واحد منهم:

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٧	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين في الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٧١	-رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. - رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سختيان الدولية المساهمة المحدودة. -رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة -رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد قيس منجد سختيان	عضو	١٩٧٢	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة تمبل - الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٩٧	- عضو مجلس إدارة في مجموعة منير سختيان الدولية. - مدير عام شركة المنجد الدولية للتجارة العامة - مدير عام شركة المنجد لأنظمة المياه - مدير تطوير الاعمال في الشركة المتحدة للأدوية.
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	نائب رئيس المجلس	١٩٥٢	يحمل شهادة ماجستير في العلوم الإدارية - تمويل من الجامعة الأردنية	١٩٩٧	-عضو مجلس إدارة في عدة شركات -مناصب قيادية في العمل المصري في الأردن ولبنان وفلسطين وقبرص آخرها الرئيس التفذي للبنك الإستثماري لغاية ٢٠١٠
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد عاكف الداؤد (١)	عضو	١٩٦٧	بكالوريوس حقوق	١٩٩٠	- محامي مدير دائرة قانونية - محامي / مكتب خاص
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد أيمن العبداللات (٢)	عضو	١٩٥٧	بكالوريوس علوم سياسية وإدارة أعمال من الجامعة الأردنية	١٩٧٩	- خبرة ٣٠ سنة في مجال السيراميك والرخام
منير منجد منير سختيان	عضو	١٩٨٢	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت - ارلنجتون-الولايات المتحدة الأمريكية .	٢٠٠٥	- الرئيس التنفيذي لشركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات - الرئيس التنفيذي لشركة المنجد للسياحة والسفر - عضو تنفيذي في مجموعة المنجد

شركة المنجد للسياحة والسفر ذ.م.م ويمثلها السيد جميل عبداللطيف الحوامده	المدير العام	١٩٧٤	ماجستير إدارة أعمال-تمويل من بريطانيا.	٢٠١٢	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية. - الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد . - المدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية سابقاً.
شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية ويمثلها السيد مذيّب سمير حداد	عضو	١٩٧٢	بكالوريوس في إدارة الأعمال والإقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٩٦	- خبرة في إدارة التسويق والمبيعات لمدة تزيد عن ١٩ عام - مدير التسويق والمبيعات في شركة يوسف مذيّب حداد وشركاه - عضو مجلس إدارة في مجموعة شركات مذيّب حداد وأولاده

- (١) ممثل عضو مجلس إدارة شركة الذاكرة التجارية لغاية ٢٧/٨/٢٠١٦  
(٢) ممثل عضو مجلس إدارة شركة الذاكرة التجارية إعتباراً من ٢٧/٨/٢٠١٦

**ب - أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذه تعريفية عن كل واحد منهم:**

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	المدير العام	١٩٤٧	ماجستير إدارة أعمال-تمويل من بريطانيا.	٢٠١٢	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية. - الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد . - المدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية سابقاً.
الآنسة آلاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	١٩٨٩	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة البلقاء التطبيقية	٢٠١١	- محاسبة في شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة ٥% فأكثر مقارنة مع السنة السابقة:

عدد الأسهم كما في ٢٠١٥/١٢/٣١		عدد الأسهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١		اسم المساهم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
١٧,٤٩%	٣,٤٩٧,٩٠٧	١٧,٤٩%	٣,٤٩٧,٩٠٧	السيد منجد منير رضا سختيان
١١,٧٥%	٢,٣٤٩,٩٤٤	١١,٧٥%	٢,٣٤٩,٩٤٤	شركة الذاكرة التجارية
٨,٩٩%	١,٧٩٧,٩٢٨	٨,٩٩%	١,٧٩٧,٩٢٨	شركة المنجد للسياحة والسفر
	٢٠,٠٠٠,٠٠٠		٢٠,٠٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم المكتتب

**خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.**

تمكنت شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري من حجز موقع تنافسي في سوق العقار الأردني رغم الأزمة المالية العالمية التي أثرت على العالم وعلى كبار الشركات العالمية، حيث أن الشركة تميزت بمشاريعها وقدرتها على الحفاظ على تدفقات نقدية إيجابية من خلال تسويق عقاراتها وأراضيها.

**سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلياً أو خارجياً.**

لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسین محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات أو المبيعات.

**سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.**

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

**ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.**

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

**تاسعاً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:**

**المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:**

يتأثر قطاع العقارات بالظروف المحلية والإقليمية والعالمية بشكل كبير وتؤثر أسعار الأراضي وتذبذب أسعار مواد البناء وعلى رأسها الحديد والإسمنت سلباً وإيجاباً على الإستثمار في هذا القطاع، كما أن معدلات الفوائد وتشدد البنوك في منح التسهيلات الائتمانية لقطاع العقار وعدم توفر السيولة مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.



## ١. المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ وبقوة (٥ درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

## المخاطر المتعلقة بسياسة توفير السيولة:

بههدف زيادة حجم الأموال المستثمرة ورفع العائد على رأس المال، قد تلجأ الشركة لسياسات توفير السيولة التي يقرها مجلس إدارة الشركة مما قد يرفع من احتمال تعرض الشركة لعوامل مخاطرة مرتبطة بإرتفاع تكلفة الحصول على التسهيلات الإئتمانية التي ستدفعها الشركة والتي قد تنعكس سلباً على أداء الشركة في حين يشهد سوق العقار في المملكة منافسة قوية بسبب كثرة الشركات العقارية وما هو معروض من قبل هذه الشركات، وقلة الطلب وخصوصاً بسبب الأزمة المالية وانعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة إلى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية.

## عاشراً: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال إجتماعاته السبعة وإلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٦ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

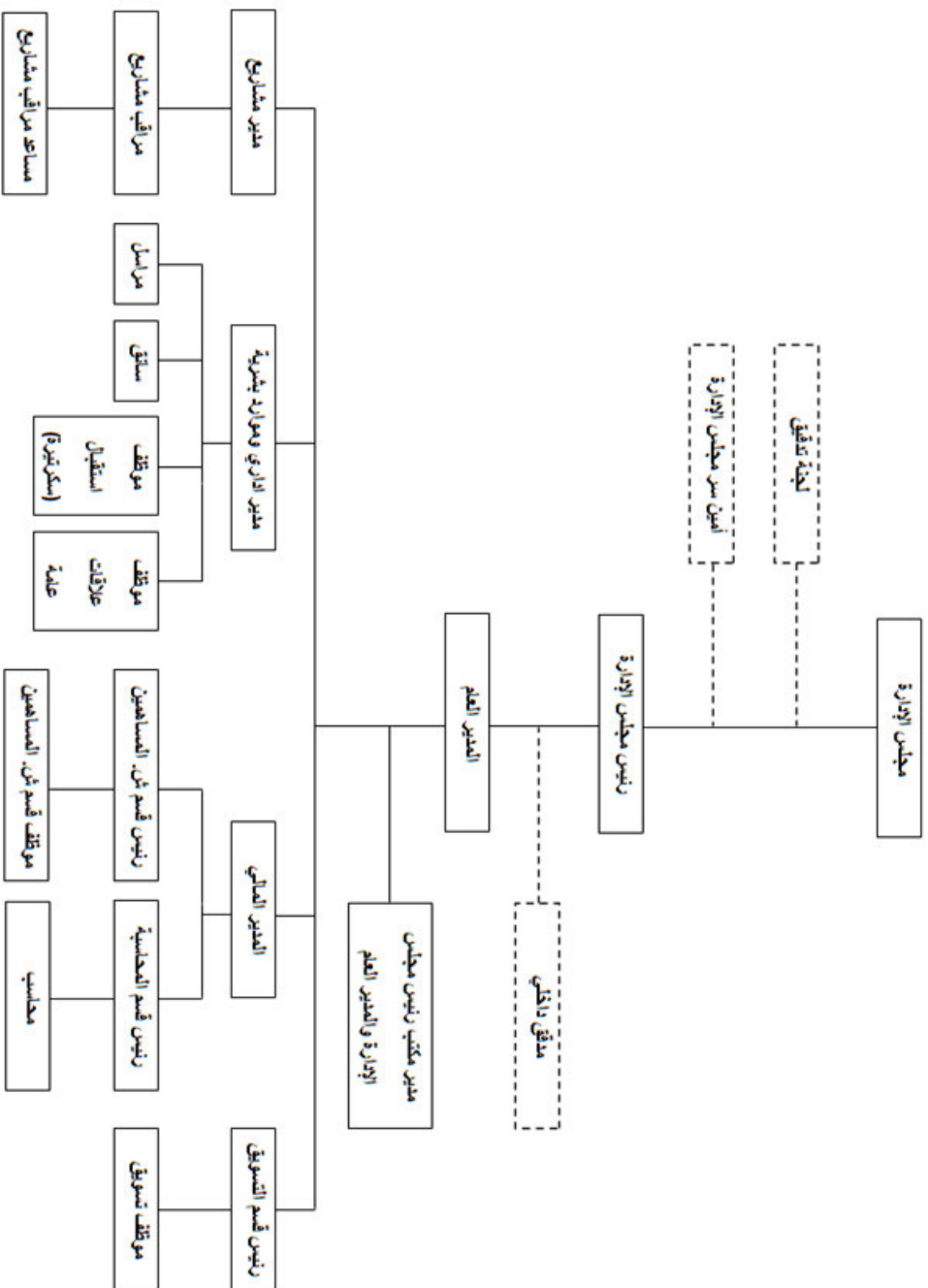
١. تخفيض مديونية الشركة لدى البنوك حيث تم سداد (٨٤٥،٩٧٦) دينار من القروض الممنوحة للشركة.
٢. توقيع اتفاقية بيع ١٠٣ قطع من أراضي شركة شرق عمان للاسكان والتطوير بقيمة (١،٠٦٤،٦٥٠) دينار تم التنازل عن ٢٥ قطعة خلال عام ٢٠١٦.
٣. بيع (١٢) شقة من إسكان خالد بن الوليد بمبلغ (٢٦٠،٠٦٨) دينار.
٤. قامت شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة بتوقيع إتفاقية مع Jordan Hotel Holding (JHH) بتاريخ ٢٠١٦/٤/٣ وبموجب هذه الإتفاقية تلتزم بدفع (٥٠٠،٠٠٠) الف دينار سنوياً بالإضافة إلى ٦٠٪ من صافي الأرباح.

## حادي عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط:

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

## ثاني عشر: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

أ. ١ - الهيكل التنظيمي للشركة:



أ. 2- الهيكل التنظيمي لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير:



ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

عدد الموظفي الشركة	المؤهل
٤	بكالوريوس
-	دبلوم
٣	ثانوية عامة
٧	المجموع

ج. لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١٦.

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة لأخر خمس سنوات:

كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٢	كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٣	كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٤	كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٥	كما في ١٣ كانون أول ٢٠١٦	
الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	
(٦٩٣.٧٧٣)	(٣٠٨.٢٨٤)	(٦٣٥.٥٣١)	(٥٧١.٨٣٥)	(١.٠٨٧.٥٠٧)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطيات
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة القيمة بالاصافي
٢٠.٧٥٩.٣٨٦	٢٠.٣٣٦.٧٩٥	١٩.٦٧٧.٩٤٨	١٩.١١٣.٣١٤	١٥.٢٨٥.٨٣٣	صافي حقوق المساهمين
٠,٢٩	٠,٦٩	٠,٣٩	٠,٣١	٠,٢٣	أسعار الأوراق المالية

رابع عشر: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ١٩.٣٠٩.٩٤٢ دينار لعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٢٢.٨٢٤.٢٨١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٣.٥١٤.٣٣٩ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٤.٠٢٤.١٠٩ دينار لعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٣.٧١٠.٩٦٧ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٣١٣.١٤٢ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ١٥.٢٨٥.٨٣٣ دينار لعام ٢٠١٦ مقارنة مع ١٩.١١٣.٣١٤ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٣.٨٢٧.٤٨١ دينار.
٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ١٢٤.٦٨٩ دينار لعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٢٨٤.٢٦٨ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١٥٩.٥٧٩ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ١.٠٨٧.٥٠٧ دينار لعام ٢٠١٦ مقارنة مع ٥٧١.٨٣٥ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٥١٥.٦٧٢ دينار.

النسبة المئوية	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
	٣١ كانون أول ٢٠١٥	٣١ كانون أول ٢٠١٦	
١	نسبة دوران السهم	٢٧,٥٠٪	٣٥,٦٪
٢	مضاعف سعر السهم	-٤,٢٪	-١٠,٨٪
٣	العائد على الاستثمار	-٥,٦٣٪	-٢,٥٪
٤	العائد إلى حقوق المساهمين	-٧,١١٪	-٢,٩٩٪
٥	العائد إلى رأس المال المدفوع	-٥,٤٪	-٢,٨٦٪
٦	العائد إلى المبيعات	-٨,٧	-٢
٧	نسبة الملكية	١٠٣,٦٪	٨٧,٦٪
٨	نسبة التداول	١٢٢٪	١٩٧٪

#### خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة :

- إنشاء مجمعات سكنية مغلقة (إستوديوهات) وعددها ٦٥ إستوديو مع مرفقات ترفيهية وبركة سباحة لتطوير قطعة الأرض الواقعة في منطقة البحر الميت وذلك بعد موافقة سلطة وادي الأردن.
- إستكمال بيع الشقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد والأراضي التابعة لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.

#### سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى

##### تلقاها المدقق الخارجي و/ أو مستحقة له :

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ مبلغ ٢,٤٨٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ٨٧٠ دينار عن كل من الشركات التالية ( شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار وشركة البسفور وشركة سيدار) شاملة ضريبة المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقربهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١.  
أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٦/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠١٦/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٥/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠١٥/١٢/٣١
السيد منجد منير سخيتان	رئيس المجلس	الأردنية	-	٣.٤٩٧.٩٠٧	-	٣.٤٩٧.٩٠٧
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	نائب الرئيس	الأردنية	٥٤٥.٠٦١	-	٥٤٥.٠٦١	-
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد عاكف توفيق الداود (١)	عضواً	الأردنية	٢.٣٤٩.٩٤٤	-	٢.٣٤٩.٩٤٤	-
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد أيمن صالح العبد اللات (٢)	عضواً	الأردنية	٢.٣٤٩.٩٤٤	-	٢.٣٤٩.٩٤٤	-
شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية ويمثلها السيد مزيب سمير حداد	عضواً	الأردنية	٧٨٤.١٨٦	١٣١	٧٨٤.١٨٦	١٣١
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل الحوامده	المدير العام	الأردنية	١.٧٩٧.٩٢٨	٢.٧٠٠	١.٧٩٧.٩٢٨	٢.٧٠٠
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد قيس منجد سخيتان	عضواً	الأردنية	٥٥٣.٨٦٣	-	٥٥٣.٨٦٣	-
السيد منير منجد سخيتان	عضواً	الأردنية	-	٥٤٤.٧٩٢	-	٥٤٤.٧٩٢

(١) ممثل عضو مجلس إدارة شركة الذاكرة التجارية لغاية ٢٠١٦/٨/٢٧

(٢) ممثل عضو مجلس إدارة شركة الذاكرة التجارية إعتباراً من ٢٠١٦/٨/٢٧

ب. أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

السيد مزيب سمير مزيب حداد

اسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	٢٠١٦/١٢/٣١		٢٠١٥/١٢/٣١	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
سونيا سمير مزيب حداد	أخت	الأردنية	٦٥	%٠,٠٠٢	٦٥	%٠,٠٠٢
لورا سمير مزيب حداد	أخت	الأردنية	٦٥	%٠,٠٠٢	٦٥	%٠,٠٠٢
طارق سمير مزيب حداد	أخ	الأردنية	٦٦٨٦	%٠,٠٢٣	٦٦٨٦	%٠,٠٢٣
سمير مزيب موسى حداد	أخ	الأردنية	-	%٠	٢٦١.٤٥٦	%١,٣

**ج- عدد الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة:**

٢٠١٥/١٢/٣١		٢٠١٦/١٢/٣١		الشركات المسيطر عليها	الإسم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم		
% ١.٧٢٨	٢٤٧.٥٤١	% ١.٧٢٨	٢٤٧.٥٤١	شركة كونسببت جلوبال ليمتد	شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية

**د- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:**

١. لا يوجد أي أسهم مملوكة لموظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.
٢. لا يوجد أي أسهم مملوكة من قبل شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية.

**ثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦.**

**أعضاء مجلس الإدارة:**

الإجمالي	المكافآت	أتعاب تفرغ	بدل تنقلات دينار	الصفة	الإسم
٢٧.٥٠٠	-	٣٦.٠٠٠	١.٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة	السيد منجد منير سختيان
٢.٤٠٠	-	-	٢.٤٠٠	عضواً	السيد مديب سمير مديب حداد
٣٠٠	-	-	٣٠٠	عضواً (١)	السيد عاكف توفيق الداود
١.٥٠٠	-	-	١.٥٠٠	المدير العام	السيد جميل الحوامدة
١.٢٠٠	-	-	١.٢٠٠	عضواً	السيد منير منجد سختيان
٢.٤٠٠	-	-	٢.٤٠٠	عضواً	السيد خليل أنيس نصر
٢.٤٠٠	-	-	٢.٤٠٠	عضواً	السيد قيس منجد سختيان
١.٢٠٠	-	-	١.٢٠٠	عضواً (٢)	السيد أيمن صالح العبد اللات
٤٨,٩٠٠	-	٣٦,٠٠٠	١٢,٩٠٠		<b>المجموع</b>

- (١) ممثل عضو مجلس إدارة شركة الذاكرة التجارية لغاية ٢٧/٨/٢٠١٦
- (٢) ممثل عضو مجلس إدارة شركة الذاكرة التجارية إعتباراً من ٢٧/٨/٢٠١٦

**المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من أشخاص الإدارة العليا التنفيذية:**

نفقات السفر بالدينار	المكافآت السنوية بالدينار	بدل تنقلات بالدينار	رواتب بالدينار	الصفة	الإدارة العليا
-	-	١,٥٠٠	٥,٠٠٠	المدير العام	السيد جميل الحوامده
-	-	٤٥٠	٨٣٠	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	الآنسة الاء حلاوه
-	-	١,٩٥٠	٥,٨٣٠		المجموع

**تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.**

- قامت الشركة بعمل إفطار جماعي في شهر رمضان لمركز الأيتام (SOS) بمبلغ ٢٨٦ دينار أردني

**عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.**

إستئجار مكاتب للشركة بمبلغ ٢٤,٢٠٠ دينار.

**واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:**

أن الشركة تأخذ بالاعتبارات البيئية في عملها وذلك من خلال زراعة الأشجار بأنواعها في مواقع المشاريع وحولها واستعمال كل ما هو رفيع بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

**ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.**

تسعى الشركة إلى خدمة المجتمع المحلي في المناطق التي تستثمر فيها وخصوصاً في المجمعات المخصصة لذوي الدخل المحدود.



## توصيات مجلس الإدارة :

١. المصادقة على وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
  ٢. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ والخطة المستقبلية لها وإقرارهما.
  ٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ .
  ٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٦ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
  ٥. إنتخاب أعضاء مجلس إدارة جديد.
  ٦. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٧ وتحديد أتعابهم.
  ٧. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.
- وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، أملين أن يكون العام ٢٠١٧ عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

## مجلس الإدارة

## تطبيق قواعد الحوكمة

الأسباب	البند
لم يطبق لأنه تم انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٠٣ ولمدة أربع سنوات بالتزكية ووفق أحكام قانون الشركات	- انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق الأسلوب التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري
لم تطبق، لأن الموعد مرتبط بتسليمنا البيانات المالية من مدقق الحسابات.	- الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل.
جاري العمل على وضع آلية لإستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين علماً أنه تم تزويد الموقع الإلكتروني للشركة بذلك.	- وضع آلية لإستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.
مطبق جزئياً حيث يتم تطبيق احكام المادة (٤٤١) (أ) من قانون الشركات والتي تنص على إرسال الدعوة إلى المساهمين بالبريد العادي قبل ٤١ يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع، حيث لا يوجد عناوين الكترونية لغالبية المساهمين.	- توجيه دعوات حضور إجتماع الهيئة العامة العادي بالبريد الإلكتروني لكل مساهم قبل ١٢ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع.
يتم تطبيق المادة (٥٤١) من قانون الشركات والتي تنص على أن يعلن عن الموعد المقرر لعقد إجتماع الهيئة العامة للشركة في صحيفتين يوميتين محليتين ولمرة واحدة على الأقل وذلك قبل مدة لاتزيد على أربعة عشر يوماً من ذلك الموعد والاعلان مرة واحدة في احدى وسائل الإعلام المرئية والصوتية قبل ثلاثة أيام على الأكثر من التاريخ المحدد للإجتماع.	- الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الإلكتروني.
طبق جزئياً، حيث يتم الإفصاح كاملاً من خلال هيئة الأوراق المالية و وسائل الإعلام وبموجب أحكام القانون.	الإفصاح والشفافية

## إقرارات

١ . يقر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .

٢ . يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الإدارة  
السيد منجد سختيان



عضو مجلس إدارة  
السيد أيمن العبدالات



عضو مجلس إدارة  
السيد قيس منجد سختيان



عضو مجلس إدارة  
السيد منير منجد سختيان



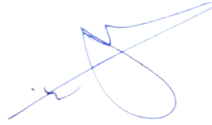
عضو مجلس إدارة  
السيد مذيّب حداد



عضو مجلس إدارة  
السيد خليل نصر



عضو مجلس إدارة  
السيد جميل الحوامدة



٣ . نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي .

رئيس مجلس الإدارة  
السيد منجد سختيان



المدير العام  
السيد جميل الحوامده



المدير المالي والاداري  
الآنسة ألاء حلاوه





مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥ - ٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٣٣ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى مساهمي مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المحترمين  
المساهمة العامة المحدودة  
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة. نحن مستقلين عن المجموعة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "لدليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملامنة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

### أمور التدقيق الهامة

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

- تقييم الإستثمارات العقارية / أراضي  
تشكل الإستثمارات في الأراضي نسبة جوهرية من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.
- نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر  
إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الإستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى تقرير خبير عقاري وقيد أي تندي في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للإستثمارات في الأراضي.
- حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة  
يتم قياس حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة على أساس طريقة حقوق الملكية ويتم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٥) ، إن حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة تشكل عنصر مهم من قائمة الدخل الموحدة ونتيجة لعدم توفر قوائم مالية مدققة حديثة لتلك الإستثمارات بتاريخ إعداد القوائم المالية للمجموعة فإن حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة يتم قيدها بناءً على أحدث وأدق معلومات مالية متوفرة استناداً إلى المعلومات الواردة عن تلك الشركات والمعلومات المتوفرة من قبل الإدارة التنفيذية في المجموعة، على أن يتم إثبات أي تعديل بتاريخ لاحق عند صدور القوائم المالية المدققة للشركات الحليفة.

- نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر  
تم تدقيق حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الخليفة الذي يعتبر بنياً هاماً للقوائم المالية من خلال مراجعتنا للمستندات المتوفرة لدى الإدارة المعززة للمبالغ المحتسبة، وقمنا بتقييم معقولة استخدام المعلومات المالية المتاحة من تلك الشركات وناقشنا هذا مع الإدارة التنفيذية والمالية للمجموعة وشملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً القيام بدراسة مالية تحليلية إضافية لنتائج الشركات الخليفة.

#### أمر آخر

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ من قبل مدقق حسابات آخر وكان قد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها بتاريخ ١٣ آذار ٢٠١٦.

#### معلومات أخرى

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

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

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

#### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

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

#### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

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

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

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

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة أساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك 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 متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ المجموعة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية  
نسبم شاهين  
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
في ١٩ آذار ٢٠١٧





مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		<b>موجودات غير متداولة</b>
٣١٧٤٦	٥٠٦٨	٣	ممتلكات ومعدات
٥٥٢١٩٤٧	٥٤٦٦٩٧٩	٤	مشاريع تحت التنفيذ
١٥٣٤١٥٧	١٥٣٤١٥٧		حقوق التطوير
٤٢٠١٦٩٣	٣٧٧٨٠٨٩	٥	استثمار في شركات حليفة
٣٤٩٥٥٤٢	٢٥١١٩٢	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
١٩٧٧٦٢١	١٧٧٥١٨٨	٧	استثمارات عقارية
٥٥٦٥٤	٣٧٥٠٣	٨	ذمم إيجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة
٣٩٨٧٦٠٠	١٢٥٧٦٠٠	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
<b>١٧٦٥٩٩٦٠</b>	<b>١٤١٥٥٧٧٦</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>موجودات متداولة</b>
٣٤٣٣٨٧١	٣٢٥٩٤٢٠	١٠	عقارات معدة للبيع
٣٥٣٠٨٦	٣٨٢٧٤١	٢٢	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٦٨٩٥٥٤	٣٦٠٢٨٠	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
٢٥٢٥	٣٠٦٩	٨	ذمم إيجار تمويلي تستحق خلال السنة
٦٧٦٧٠٧	٧٠٦٥١٢		أرصدة مدينة أخرى
٨٥٧٨	٤٩٢١٤٤	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
<b>٥١٦٤٣٢١</b>	<b>٥٢٠٤١٦٦</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>٢٢٨٢٤٢٨١</b>	<b>١٩٣٠٩٩٤٢</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١٢	<b>حقوق الملكية</b>
٢٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠		رأس المال
٤٠٠٨١٤	٤٠٠٨١٤		علاوة إصدار
٨٩٨١٠٠	٨٩٨١٠٠		احتياطي إيجاري
(١١٤٣٨٤)	(١٢٤٣٥٨)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
٣٥٥٣٨٨	(٢٣٧٤٦١٢)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٢٤٢٦٠٤)	(٣٥١٤١١١)		خسائر متراكمة
١٩١١٣٣١٤	١٥٢٨٥٨٣٣		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
١٠٣٧١٢٥	١١٤٦٧٦	١٣	قروض تستحق لأكثر من سنة
٥٥٠٢٨	١٠٥		إيرادات مؤجلة تستحق لأكثر من سنة
١٠٩٢١٥٣	١١٤٧٨١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٤٩٣٣٧٧	٥٦٩٨٥٠	١٣	قروض تستحق خلال السنة
٥٥١٨٦٦	٨٣١٤٨٢	١٤	أرصدة دائنة أخرى
٤٣٢٣٦	٣٨٧٤٩		إيرادات مؤجلة تستحق خلال السنة
٣٣٤٣٧	٣٣٣٨٧	٢٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٩٢٨٩	١٢٠٠٤		ذمم دائنة
٩١٦٤	٤٩٨٠		شيكات آجلة
١٤٧٨٤٤٥	٢٤١٨٨٧٦	١٥	بنوك دائنة
<b>٢٦١٨٨١٤</b>	<b>٣٩٠٩٣٢٨</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>٣٧١٠٩٦٧</b>	<b>٤٠٢٤١٠٩</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٢٢٨٢٤٢٨١</b>	<b>١٩٣٠٩٩٤٢</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها



مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
(٥٧١ ٨٣٥)	(١ ٠٨٧ ٥٠٧)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
٧٢٠١	(٩ ٩٧٤)	فروقات ترجمة عملات اجنبية
٠٠٠	(٢ ٧٣٠ ٠٠٠)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
(٥٦٤ ٦٣٤)	(٣ ٨٢٧ ٤٨١)	الخسارة والدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة أعمال للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة السنوية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

	خسائر	التغير التراكم في القيمة العادية	فروقات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	راس أثال	
المجموع	مترجمة	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٩ ٦٧٧ ٩٤٨	(١ ٨٥٤ ٧٦٩)	٣٥٥٣٨٨	(١٢١ ٥٨٥)	٨٩٨١٠٠	٤٠٠ ٨١٤	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول الخصارة والمحل
(٥٦٤ ٦٣٤)	(٥٧١ ٨٣٥)	٠٠٠	٧٢٠١	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	الخصارة والمحل الشمال
١٩ ١١٣ ٣١٤	(٢ ٤٢٦ ٦٠٤)	٣٥٥٣٨٨	(١١٤ ٣٨٤)	٨٩٨١٠٠	٤٠٠ ٨١٤	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول الخصارة والمحل الشمال
(٣ ٨٧٧ ٤٨١)	(١٠ ٨٧٥٠٧)	(٢ ٧٣٠ ٠٠٠)	(٩ ٩٧٤)	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	
١٥ ٢٨٥ ٨٣٣	(٣ ٥١٤ ١١١)	(٢ ٣٧٤ ٦١٢)	(١٢٤ ٣٥٨)	٨٩٨١٠٠	٤٠٠ ٨١٤	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادية بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد الدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاحات	
دينار	دينار		
(٥٧١٨٣٥)	(١٠٨٧٥٠٧)		الأنشطة التشغيلية
			خسارة السنة
			تعديلات
٥٣٨٦٤	٤٢٢١٤	٧.٣	استهلاكات
(٢١١٠٧٥)	٤٢٣٦٠٤	٥	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة
٤٩٢١٢	٠٠٠	٥	خسارة التغير في نسبة ملكية شركة حليفة
٣٣٦٩٧٠	٣٣٠٦٤٠		مصاريف تمويل
(٦٦٨٦٦)	(٣٢٥٤٠)		إيراد تمويل
٦٣٥٣٨	(٢٨٧٦١)		(أرباح) خسائر بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
			تغيرات رأس المال العامل
٦٦٣١٥١	(٢٩٧٠٥)		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢١٠٥٣٦	٤٢٧٦٢٤		شيكات برسم التحصيل
(١٥١٣٠٣)	(٢٩٨٠٥)		ارصده مدينة أخرى
١٩٣٦	١٧٦٠٧		ذمم إيجار تمويلي
٠٠٠	(٤١٨٤)		شيكات آجلة
(٧٢١٠)	٢٧١٥		ذمم دائنة
(١١٥٧٣٣)	(٥٩٤١٠)		إيرادات مؤجلة
١٦٥١٢٩	٢٧٩٦١٦		ارصدة دائنة أخرى
(٣٧٤٣١)	٠٠٠		ضريبة دخل مدفوعة
٣٨٢٨٨٣	٢٥٢١٠٨		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٥٤٩٧٩٩	٣٩٠٢٦٨		المتحصل من بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
(٦١٥)	(١٥٩)	٣	شراء ممتلكات ومعدات
(٤٨٩)	٥٤٩٦٨		مشاريع تحت التنفيذ
٦٦٨٦٦	٣٢٥٤٠		إيراد تمويل مقبوض
٦١٥٥٦١	٤٧٧٦١٧		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
١٢٢٤٩٩	(٨٤٥٩٧٦)		قروض
(٣٣٦٩٧٠)	(٣٣٠٦٤٠)		مصاريف تمويل مدفوعة
(٢١٤٤٧١)	(١١٧٦٦٦)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
٧٨٣٩٧٣	(٤٤٦٨٩١)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٢٣٦١٠٤١)	(١٤٦٩٨٦٧)	١٩	النقد وما في حكمه في أول كانون الثاني
٧٢٠١	(٩٩٧٤)		صافي فروقات ترجمة عملات أجنبية
(١٤٦٩٨٦٧)	(١٩٢٦٧٣٢)	١٩	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٦ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

## (١) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٢٥٨) برأسمال قدره ٤ ٢٠٠ ٠٠٠ دينار تم زيادته خلال السنوات اللاحقة ليصبح ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار. من أهم الغايات الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع العقارات وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية. تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩ آذار ٢٠١٧، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (٢) أهم السياسات المحاسبية

### أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٢٥ أ).

### أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

بلد التأسيس	نسبة التملك %	النشاط الرئيسي	رأس المال دينار	
الأردن	١٠٠%	عقارية	١ ٠٠٠ ٠٠٠	شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير
الأردن	١٠٠%	عقارية	٥٠ ٠٠٠	شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار
الأردن	١٠٠%	عقارية	١٥ ٠٠٠	شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار*
الأردن	١٠٠%	عقارية	٥٠ ٠٠٠	شركة سيدار للاستثمار
الأردن	١٠٠%	عقارية	٥٠ ٠٠٠	شركة البسفور للاستثمار
تركيا	١٠٠%	عقارية	٣٣٩ ٢٧٨	شركة SMH العقارية

\* قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار المنعقد بتاريخ ١٧ كانون الأول ٢٠١٤ تصفية الشركة تصفية اختيارية. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. وتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

- سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تمنح المجموعة القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر بها).
- تعرض المجموعة أو حقوقها في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار لتحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغيير في أحد أو أكثر من عنصر من عناصر السيطرة الثلاثة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات ومصاريف وإيرادات الشركة التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم تحميل الأرباح والخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرين حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

- إلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- إلغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة
- الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة
- إعادة تصنيف حصة المجموعة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر.

#### معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى، والتي تفيد بأنه يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استخدامها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي للمجموعة.

النطاق الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدهن، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة تستهلك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

%	
٢٠-١٥	أجهزة ومعدات
٢٠	ديكورات
٢٠	سيارات
١٥	أثاث ومفروشات
٢٠	أجهزة حاسوب
٢٥	مقسم هواتف الأبراج

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استرداها وتسجل قيمة التدهن في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

### مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصاريف المباشرة. لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ والتي سوف يتم استخدامها من قبل المجموعة عند الانتهاء من إنشائها حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

### الاستثمارات العقارية

الإستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه أما لكسب إيرادات ايجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات العقارية إلى المشروع ويمكن قياس كلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج الكلفة، الاستثمارات العقارية هي عبارة عن قطع أراضي لا تستهلك.

### موجودات غير ملموسة - حقوق التطوير

تقيد حقوق التطوير (موجودات غير ملموسة) التي تم الحصول عليها من خلال عملية التملك بالقيمة العادلة. يتم تحديد قيمة الإطفاء على العمر الإنتاجي المتوقع لها. يتم مراجعة التدهن في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تدهن في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.



### استثمار في شركات حليفة

الشركة الحليفة هي منشأة تمارس المجموعة فيها تأثيراً جوهرياً. التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في السياسات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر بها وليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات المستخدمة لتحديد السيطرة المشتركة مشابهة إلى حد ما للاعتبارات المستخدمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إثبات استثمار المجموعة في الشركة الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بالكلفة، يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الحليفة لإثبات حصة المجموعة في التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة بتاريخ التملك. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الشركة الحليفة كجزء من حساب الاستثمار ولا يتم إطفائها ولا يتم إجراء اختبار للتدني لها بشكل منفرد.

تتبع قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الحليفة أي تغيرات في قائمة الدخل الشامل لهذا الاستثمار، ويتم تصنيفه ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركة الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الحليفة.

### تملك شركة تابعة والشهرة

يتم تسجيل تملك شركات تابعة باستخدام طريقة التملك. يتم احتساب كلفة التملك بالقيمة العادلة للمبالغ الممنوحة بتاريخ التملك بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين في الشركة المتملكة.

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المتملكة بقيمتها العادلة أو بحصصهم من صافي موجودات الشركة المتملكة. يتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة إلى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي الموجودات المتملكة والالتزامات المتكبدة.

تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المالية للشركة المتملكة للتأكد من أن تصنيفها قد تم وفقاً للظروف الاقتصادية والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

### موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة. يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الافتناء عند الشراء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني، يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة في بند مستقل.

### عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

### ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم. يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

### ذمم تأجير تمويلي

يتم تسجيل عقود التأجير التمويلي والتي تنتقل بموجبها المخاطر والمنافع الرئيسية المتعلقة بالموجودات المؤجرة كذمم تأجير تمويلي وذلك بقيمة تعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار، والذي يمثل القيمة الحالية لمجموع دفعات الإيجار المستقبلية مضافاً إليها القيمة المتبقية غير المضمونة.

### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك وودائع لدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بعد تنزيل حسابات البنوك الدائنة.

### الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد الموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

### قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض. ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم قيد الفوائد على القروض خلال السنة التي استحققت بها.

### ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

### مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى المجموعة.

### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة. يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عند انتقال مخاطر ومنافع ملكية الأرض إلى المشتري وعند إمكانية قياس الإيراد بشكل يعتمد عليه. يتم تحقق إيرادات الإيجارات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة الإيجار. يتم إثبات إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل فروقات التحويل لبنود الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الأردني بسعر الصرف السائد بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ويتم تحويل الأرباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة. عند استبعاد العمليات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في قائمة الدخل الموحدة.

### ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية. تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية. إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

### تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسملتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المرابحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

### التقاص

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

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

#### مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات للموظفين وفقاً لتعليمات المجموعة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام المجموعة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

#### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة؛ يمثل الفرق بين القيم المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة بسعر الفائدة الفعلي.

فيما يتعلق بالذمم المدينة، يتم عمل اختبار تدني عندما يكون هنالك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل كامل المبالغ المستحقة حسب الشروط الأصلية للفاخرة.

#### القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية الموحدة في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية، في حال توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها. نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الموحدة.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

### الربح للسهم

يتم احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض والمتعلق بالأسهم العادية ويحتسب الربح للسهم الأساسي بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ويحتسب الربح للسهم المخفض بتعديل الربح أو الخسارة للسنة العائدة لمساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بحيث تظهر التأثير على حصة السهم من أرباح جميع الأسهم العادية المتداولة خلال السنة والمحتمل تراجع عائدها.

### استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة المجموعة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية الموحدة معقولة وهي مفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الموحدة.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة.

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

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(٣) ممتلكات ومعدات

المجموع	مقسم هواتف الأبراج	أجهزة حاسوب	أثاث ومقروشات	سيارات	ديكورات	أجهزة ومعدات	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٥٢٢٣٤٤	٩٦٢٨٠	٢٨٠٤٨	٣٧١١٨	٢٠٨٤٩٧	٦٢٢٦٨	١٠٠١٣٣	الكلفة
١٥٩	٠٠٠	١٥٩	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٥٢٢٥٠٣	٩٦٢٨٠	٢٨٢٠٧	٣٧١١٨	٢٠٨٤٩٧	٦٢٢٦٨	١٠٠١٣٣	إضافات
							٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٥٠٠٥٢٧	٩٦٢٨٠	٢٦٦٤٣	٣٦٠٢٤	١٨٠١٩٠	٦١٦٢٥	٩٩٧٦٥	الاستهلاك المتراكم
٢٦٩٠٨	٠٠٠	٨٤٧	٥٧٦	٢٥٢٨٩	٠٠٠	١٩٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٥٢٧٤٣٥	٩٦٢٨٠	٢٧٤٩٠	٣٦٦٠٠	٢٠٥٤٧٩	٦١٦٢٥	٩٩٩٦١	استهلاك السنة
							٣١ كانون الأول ٢٠١٦
٥٠٦٨	٠٠٠	٧١٧	٥١٨	٣٠١٨	٦٤٣	١٧٢	صافي القيمة الدفترية
							٣١ كانون الأول ٢٠١٦

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ٤) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٦٢١ ٤٥٠	٦٢١ ٤٥٠	مشروع البحر الميت *
١ ٨٦٩ ٠٢٥	١ ٨١٣ ٧٢٩	مشروع اسكان خالد بن الوليد
٣ ٠٣١ ٤٧٢	٣ ٠٣١ ٨٠٠	مشروع تركيا **
٥ ٥٢١ ٩٤٧	٥ ٤٦٦ ٩٧٩	

\* يمثل هذا البند كلفة الأرض التي تم شراؤها من قبل المجموعة في منطقة البحر الميت بهدف بناء وحدات سكنية عليها، قامت المجموعة بتقديم طلب لدى سلطة وادي الأردن لإنشاء مجمعات سكنية مغلقة (استوديوهات) وعددها ٦٥ أستوديو مع مرفقات ترفيهية وبركة سباحة لتطوير قطعة الأرض الواقعة في منطقة البحر الميت.

\*\* يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل المجموعة على أعمال مشروع تركيا والخاص بإنشاء وحدات سكنية، حيث وقعت المجموعة اتفاقية الشراكة والتطوير لمشروع (NİHAVENT KONAKLARI) مع الملاك لقطع الأراضي أرقام ١٣٠٤، ١٣٠٩ في منطقة صارير لبناء ٥٢ شقة دوبلكس منها ٢٩ شقة تعود لصالح الشركة المطورة و٢٣ شقة للملاك وفقاً للاتفاقية الموقعة معهم، علماً بأن هذه الاتفاقية مثبتة في دائرة الأراضي وعلى سندات الملكية للشقق كما أن هذه الاتفاقية لا يمكن إلغاؤها إلا من خلال قرار محكمة قطعي.

بتاريخ ١٨ آب ٢٠١١ صدر قرار من محكمة بداية صارير بإيقاف أعمال البناء لجميع المشاريع الواقعة في نفس منطقة المشروع، وذلك بناء على دعوى مستعجلة تم رفعها ضد بلدية صارير من قبل أحد المواطنين الأتراك والذي يملك قطعة أرض في نفس المنطقة حيث تم الاعتراض على تقسيم المنطقة والقطعة التي تم تخصيصها له بموجب قرار البلدية، بموجب هذا القرار توقفت المشاريع في كامل المنطقة والبائع عددها في ذلك الوقت ١٧ مشروع وأحد هذه المشاريع هو مشروع المجموعة (NİHAVENT KONAKLARI)، حيث قامت البلدية باستئناف القرار. بتاريخ ١٨ آذار ٢٠١٤ صدر قرار من المحكمة العليا بأثرة بإلغاء قرار المحكمة الصادر من محكمة بداية صارير بإيقاف المشاريع بالمنطقة وسمحت باستكمال المشاريع على أن تبقى القضية بين المدعي والبلدية منظورة.

بعد صدور قرار المحكمة، طالبت المجموعة مالكي الأرض وبناء على نسبة الإنجاز بالمشروع بتحويل سندات الملكية و المثبتة لصالح المجموعة وعددها ثمانية سندات ملكية تعود لثمانية شقق، و لكن أحد مالكي الأرض رفض التنازل الا بعد دفع غرامات التأخير، المجموعة اعترضت على دفع أي غرامات حيث أن سبب التأخير يعود لأسباب خارجة عن سيطرة المجموعة وهذا الموضوع مثبت في العقد المبرم مع مالكي الأرض و حسب القانون التركي حيث أن المجموعة غير مسؤولة عن أي ظروف القاهرة و قرار المحكمة ضد بلدية صارير يعتبر من الظروف القاهرة كون أن المجموعة ليست طرفاً في القضية و ليس لها صلاحية متابعة القضية الا بالاستعلام من الدائرة القانونية لبلدية صارير.

في سنة ٢٠١٤ تم توجيه عدة انذارات عدلية للشركاء بالالتزام بالاتفاقية الموقعة كما تم توجيه انذار عدلي للشركاء بإعلامهم بأنه تم إيقاف أعمال البناء بالمشروع لحين التنازل عن الشقق لصالح المجموعة، كما قامت المجموعة بالعديد من اللقاءات مع الشركاء دون جدوى.

تم رفع قضية من قبل إثنين من المالكين لفسخ العقد الموقع بين المالكين والمجموعة ولكن المحكمة لم تنظر في القضية حيث أن جميع المالكين وعددهم أربعة عليهم أن يقوموا برفع القضية معاً، في شهر تشرين الثاني ٢٠١٦ قام بقية المالكين بالتوقيع على رفع القضية.

قامت المجموعة بتاريخ ٢٩ تموز ٢٠١٥ برفع قضية على المالكين لإخلالهم بالعقد ومطالبتهم بتسجيل ٨ شقق باسم المجموعة بالإضافة إلى العطل والضرر وبناء على طلب المجموعة المستعجل للمحكمة تم وضع إشارة الحجز التحفظي على كامل الشقق والأراضي العائدة للمشروع بموجب قرار المحكمة حيث تم تقديم كفالة بنكية لدى محكمة بداية إسطنبول بهذا الخصوص، وقبول المحكمة بوضع إشارة الحجز التحفظي على المشروع جاء نتيجة تقديم بيانات المجموعة للمحكمة بهذا الخصوص.

لا تزال القضايا منظورة لدى المحكمة علماً بأنه يتوقع قرار المحكمة لصالح المجموعة بناءً على الرأي القانوني لحامي المجموعة.

لم يتم رسملة تكاليف تمويل على حساب مشاريع قيد التنفيذ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٥.

تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع ٧٧٦٢ ٠٠٠ دينار تقريباً.

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ٥) استثمار في شركات حليفة

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	نسبة المساهمة		بلد التأسيس	
		٢٠١٥	٢٠١٦		
١٥١٩١٠٧	٢٤٦٥١٣٣	%٥٠	%٥٠	الأردن	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
٢٦٨٢٥٨٦	١٣١٢٩٥٦	%١٧,٦	%١٧,٦	الأردن	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة*
٤٢٠١٦٩٣	٣٧٧٨٠٨٩				

إن تفاصيل الحركة على حساب الاستثمارات في شركات حليفة هي كما يلي:

٢٠١٥ دينار	٢٠١٦ دينار	
٤٠٣٩٨٣٠	٤٢٠١٦٩٣	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٢١١٠٧٥	(٤٢٣٦٠٤)	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
(٤٩٢١٢)	٠٠٠	خسارة التغير في نسبة ملكية شركة حليفة ×
٤٢٠١٦٩٣	٣٧٧٨٠٨٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

\* تمتلك شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة فندق (Oryx hotel) في مدينة العقبة تصنيفه خمس نجوم، مكون من (١٨٩) غرفة، رأس مال الشركة المدفوع ١٤ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار. شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك (١٧,٦%) والسيد منجد سختيان يمتلك (٨٢,٤%) من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة.

قامت شركة التعاون الدولي بتوقيع اتفاقية مع جوردن هوتيل هولدينج (Jordan Hotel Holding JHH) بتاريخ ٣ نيسان ٢٠١٦، بموجب هذه الاتفاقية فإن شركة JHH تلتزم بما يلي:

دفع مبلغ سنوي بواقع ٥٠٠ ٠٠٠ دينار بالإضافة الى ٦٠% من الأرباح إلى شركاء شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة.

سداد المصاريف التشغيلية، القروض والفوائد عن شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة خلال مدة الاتفاقية.

إن شركة JHH لديها الحق وخلال ٥ سنوات من توقيع الاتفاقية بشراء ٥١% من الشركة علماً بأنه تم تثبيت سعر بيع الفندق في الاتفاقية بقيمة ٢٥ ٥٦٠ ٠٠٠ دينار على أن تزداد هذه القيمة بقيمة الفوائد البنكية على قروض الشركة و/أو بالقيمة السوقية أيهما أعلى.

قامت شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة بتاريخ ٢٨ كانون الأول ٢٠١٥ بزيادة رأس المال المصرح به بمقدار ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار. هذا ولم تقم شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بالمساهمة في هذه الزيادة على رأس المال مما نتج عنه انخفاض نسبة ملكية المجموعة بشركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة من ٢٤,٢٤% إلى ١٧,١٧% نتج عن ذلك خسارة بمبلغ ٤٩ ٢١٢ دينار تم الاعتراف بها بقائمة الدخل الموحدة.



## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### (٦) شيكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند شيكات برسم التحصيل تم تحصيلها من بيع المكاتب وبمعدل فائدة ٥,١٠٪ سنوياً، يستحق آخرها بتاريخ ١ شباط ٢٠١٨. بلغ إجمالي قيمة الإيرادات المؤجلة مبلغ ٣٨ ٨٥٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٩٨ ٢٦١ دينار).

كما يتضمن هذا البند كمبيالات تم قبضها من مشروع إسكان خالد بن الوليد الخاص بالشركة التابعة (شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير) بقيمة ٤٠١ ٨٨٩ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

#### (٧) استثمارات عقارية

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١ ٦٨٧ ٦٤٥	١ ٥٠٠ ٥١٨
٣٨١ ٦٠١	٣٨١ ٦٠١
٢٠ ٦٩ ٢٤٦	١ ٨٨٢ ١١٩
(٩١ ٦٢٥)	(١٠ ٦ ٩٣١)
١ ٩٧٧ ٦٢١	١ ٧٧٥ ١٨٨

أراضي

مكاتب مؤجرة

مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة:

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٧٦ ٣٦٢	٩١ ٦٢٥
١٥ ٢٦٣	١٥ ٣٠٦
٩١ ٦٢٥	١٠ ٦ ٩٣١

رصيد بداية السنة

استهلاك السنة

رصيد نهاية السنة

#### (٨) ذمم إيجار تمويلي

٢٠١٥		٢٠١٦	
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة
دينار	دينار	دينار	دينار
٢ ٥٢٥	٥٥ ٦٥٤	٣ ٠٦٩	٣٧ ٥٠٣

ذمم إيجار تمويلي

قامت المجموعة خلال سنة ٢٠١٣ بتأجير أربع شقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد حيث بلغت القيمة الحالية لتلك الشقق (صافي الإستثمار) مبلغ ٨٥ ٤٤٨ دينار. وتتراوح فترة التأجير ما بين ١٥-٢٠ سنة وتتراوح نسبة الفائدة الفعلية ما بين ٦٪ - ١١٪.

تم تصنيف عقد الإيجار كمعد تأجير تمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) «عقود الإيجار».

فيما يلي تسوية بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية كما في ٣١ كانون الأول:

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٠ ٦ ٧١٨	٦٤ ٥٥٠
(٤٨ ٥٣٩)	(٢٣ ٩٧٨)
٥٨ ١٧٩	٤٠ ٥٧٢

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار

يطرح: إيرادات فوائد غير متحققة

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### (٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٢٩٦٧٦٠٠	١٢٢٧٦٠٠
٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠
٣٩٨٧٦٠٠	١٢٥٧٦٠٠

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية  
شركة أمواج العقارية\*

موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية  
شركة الكرامة\*\*

\* تبلغ قيمة مساهمة المجموعة في شركة أمواج العقارية ٢٦٤٠٠٠٠٠ سهم/دينار أي ما نسبته ١٢,٢٢٢٪ من رأس مال الشركة البالغ ٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار، لاحقاً إلى إطلاق سوق تداول الأوراق المالية غير المدرجة من خلال سوق خاص بها تم البدء بتداول أسهم شركة أمواج العقارية بتاريخ ٤ آب ٢٠١٦ حيث بلغ سعر إغلاق السهم (٠,٢٤) دينار/ سهم كما في ٢١ كانون الأول ٢٠١٦ في حين بلغت القيمة العادلة ١٢٢٧٦٠٠ دينار.

\*\* يمثل هذا البند أسهم شركات ليس لها أسعار سوقية، ترى إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية لا تختلف جوهرياً عن الكلفة.

### (١٠) عقارات معدة للبيع

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٣٤٣٣٨٧١	٣٢٥٩٤٢٠

شقق سكنية (مشروع إسكان خالد بن الوليد)

### (١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٦٥٩	٥١٣٣
٠٠٠	٣٣٦٠٤٠
٦٩١٩	١٥٠٩٧١
٨٥٧٨	٤٩٢١٤٤

نقد في الصندوق  
حسابات وديعة لدى البنوك  
حسابات جارية لدى البنوك

### (١٢) حقوق الملكية

#### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

#### علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٤٠٠٨١٤ دينار وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار.

#### احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### (١٣) قروض

٢٠١٥		٢٠١٦	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
٥٤٩ ٣٢١	١٨٠ ٠٠٠	٩٠ ٠٠٠	٢٩٠ ٠٠٠
٤٨٧ ٨٠٤	٣١٣ ٣٧٧	٢٤ ٦٧٦	٢٧٩ ٨٥٠
١ ٠٣٧ ١٢٥	٤٩٣ ٣٧٧	١١٤ ٦٧٦	٥٦٩ ٨٥٠

بنك الإسكان للتجارة والتمويل \*

البنك الاستثماري \*

\* حصلت المجموعة بتاريخ ٢٤ آب ٢٠١٥ على قرض مع بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ١ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار وبسعر فائدة ٨,٢٥٪ يسدد هذا القرض على ٨ أقساط ربع سنوية متساوية، استحق القسط الأول منها بتاريخ ١ حزيران ٢٠١٦ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ١ آذار ٢٠١٨. بلغ رصيد السقف المستغل كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٥ ما قيمته ٧٢٠ ٠٠٠ دينار بالإضافة إلى الفوائد والبالغة ٦ ١١٣ دينار. تم منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطع أراضي الشركة التابعة (شركة شرق عمان للإسكان والتطوير) في منطقة الرصيفة بقيمة ٩٠٤ ٠٠٠ دينار.

\* حصلت المجموعة على قرض من البنك الاستثماري بقيمة ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار بمعدل فائدة ٥,٩٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط شهرية استحق أول قسط بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ ويستحق آخر قسط بتاريخ ١ أيار ٢٠١٩. منحت المجموعة هذا القرض مقابل رهن عقاري على المكاتب المباعة مقابل شيكات برسم التحصيل.

\*\* حصلت المجموعة بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٧ على قرض من البنك الاستثماري بقيمة ١ ٤٣١ ٧١٦ دينار بمعدل فائدة ٢٥,٩٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط ربع سنوية بمبلغ ٩٤ ٨٠٠ دينار استحق القسط الأول بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٠ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣١ آب ٢٠١٤. تم بتاريخ ١٩ تشرين الثاني ٢٠١٣ جدولة القرض والبالغ رصيده بتاريخ الاتفاقية ٥٥٧ ٤٨٤ دينار بحيث يسدد على أقساط شهرية متساوية بمبلغ ١١ ٨٥٣ دينار وبفائدة ٢٥,٩٪ سنوياً استحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٤ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٧.

### (١٤) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٨٨٤ ٢٨٨	٢٨٧ ٧٤٣	أمانات مساهمين
١٩٧ ١٦٥	٤٣٤ ٦٣٠	دفعات مقدمة
٢٦ ٦٢٢	٧٧ ٦٩٢	مصاريف مستحقة
١٢ ٨٠٠	١٢ ٨٠٠	أخرى
٢١ ٣٣٣	٩ ٦٦٧	إيرادات إيجار غير متحققة
٢ ٣٧٨	٢ ٢٩١	أمانات ضريبة الدخل
٢ ٦٨٤	٦ ٦٥٩	أمانات الضمان الاجتماعي
٥٥١ ٨٦٦	٨٣١ ٤٨٢	

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### (١٥) بنوك دائنة

٢٠١٥		٢٠١٦	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
...	١٣٠٦٨٣٢	...	٢١٧١٠٥٧
...	١٧١٦١٣	...	٢٤٧٨١٩
...	١٤٧٨٤٤٥	...	٢٤١٨٨٧٦

البنك الاستثماري  
بنك الإسكان للتجارة والتمويل

حصلت المجموعة على قرض من البنك الاستثماري بسقف ٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار متمثلة في جاري مدين، بفائدة ٩٪ سنوياً. كما حصلت على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢٥٠٠٠٠٠ دينار متمثلة في جاري مدين، بفائدة ٨,٢٥٪ سنوياً.

### (١٦) مصاريف إدارية

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٢٠٣٧٠	١٢٥٨٥٠
٣٧٥١٨	٤٤٧٣٠
٣٦٠٠٠	٣٦٠٠٠
١٥٠٠٠	١٥٠٠٠
٢٦٦٩٣	١٤٢٤٠
١٣٥٠٠	١٣٣٥٠
١٤٨٠٨	١٨٨٣٠
٧٦٧٢	١٦٧٧٢
٢٠٨٤٥	١٩٩٣٠
٧١٤٣٤	٦٩١٩٦
٩٩٩١	٥٦٥٩
٤٤٨٢	٥٣٩٤
٤٦٨٦	٦٠٧٣
٤٠٤٥	٥٣٧١
٢٠٦٠	٢٧٩٧
...	٥٤٠٧
٤٨٢٠	١٥٩٧
١٣٨٩	١٢٨٢
٣٩٠٢	...
٣٣٦٩	٨٨٦٠
٩٤٨٣	...
٤١٦٠٥٧	٤١٦٣٣٨

رواتب وأجور  
إيجار وبدل خدمات  
أتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة  
اشترابات  
بريد وهاتف وإنترنت  
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة  
مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي  
رسوم ورخص  
أتعاب مهنية  
أخرى  
تأمين  
كهرباء ومياه  
سيارات  
محروقات  
ضيافة  
سفر وتنقلات  
صيانة  
قرطاسية ومطبوعات  
غرامات  
دعاية وإعلان  
رهن

### (١٧) الحصص الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
(٥٧١٨٣٥)	(١٠٨٧٥٠٧)
٢٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠
دينار (٠,٠٢٩)	دينار (٠,٠٥٤)

خسارة السنة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ١٨) ضريبة الدخل

#### شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

#### شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ٢٠١٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠ وقد قامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة وقد صدر بها قرار بفرض ضريبة دخل وتعويض قانوني بقيمة ٢٠٠ ٦٠٠ دينار، وقد تم تسجيل دعوى تحت الرقم حيث أن القضية في مرحلة تقديم البيانات ويصدد طلب الخبرة الفنية للمحاسبة على أساس الحسابات الختامية وليس على أساس نسب الأرباح.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩.

#### شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥، ٢٠١٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، ٢٠٠٨، ٢٠٠٧ بتاريخ ٢٦ شباط ٢٠١٢ وقد صدر بها تقدير أولي ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

#### شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

## شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### شركة سيدار للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

#### شركة البسفور للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤، ٢٠١٣.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠ بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٢ وقد صدر بها قرار بعدم الموافقة ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٢ وقد صدر بها تقدير أولي ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

#### ١٩) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية الموحدة من المبالغ المبينة في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
دينار	دينار	
٨ ٥٧٨	٤٩٢ ١٤٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
(١ ٤٧٨ ٤٤٥)	(٢ ٤١٨ ٨٧٦)	ينزل: بنوك دائنة
(١ ٤٦٩ ٨٦٧)	(١ ٩٢٦ ٧٣٢)	

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ٢٠) إدارة المخاطر

إن مخاطر أسعار الفائدة هي المخاطر التي تنتج عن التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة. إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الوديعة لدى البنك والقروض والبنوك الدائنة. تتمثل حساسية قائمة الدخل الموحدة بأثر التغييرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على خسارة المجموعة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

الأثر على خسارة السنة دينار	الزيادة (النقص) بسرعة الفائدة نقطة	
٢٢٩٣٦	٧٥	٢٠١٥
(٢٢٩٣٦)	(٧٥)	دينار أردني
		دينار أردني
٢٣٣٠٠	٧٥	٢٠١٦
(٢٣٣٠٠)	(٧٥)	دينار أردني
		دينار أردني

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز المدنيين والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية اتجاه المجموعة. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية وأنشطتها التمويلية المتضمنة ودائع لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة.

تري المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة كما تقوم بوضع سقف ائتماني لعملائها مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر. تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من العملاء. لا يمثل أي عميل ما نسبته أكبر من ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٥.

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. وتعمل المجموعة على إدارة السيولة بحيث تضمن توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها بتاريخ استحقاقها. يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

المجموع	من سنة إلى ٥ سنوات	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
دينار	دينار	دينار	دينار	
				٢٠١٥
١٥٢٠٥٠٢	١٠٢٧١٢٥	٣٧٠٠٣٢	١٢٣٣٤٤	قروض
٥٥١٨٦٦	...	٥٥١٨٦٦	...	أرصدة دائنة أخرى
٩٨٣٦٤	٥٥٠٢٨	٤٠٩١٦	٢٣٢٠	إيرادات مؤجلة
٢٣٤٢٧	...	...	٢٣٤٢٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٩٢٨٩	...	...	٩٢٨٩	ذمم دائنة
٩١٦٤	...	...	٩١٦٤	شيكات آجلة
١٤٧٨٤٤٥	...	١٤٧٨٤٤٥	...	بنوك دائنة
٣٧١٠٩٦٧	١٠٩٢١٥٣	٢٤٤١٢٦٠	١٧٧٥٥٤	
				٢٠١٦
٦٨٤٥٢٦	١١٤٦٧٦	٤٢٧٣٨٧	١٤٢٤٦٣	قروض
٨٣١٥١٦	...	٨٣١٥١٦	...	أرصدة دائنة أخرى
٣٨٨٥٤	١٠٥	٣٥٩٨٢	٢٧٦٧	إيرادات مؤجلة
٢٣٢٨٧	...	...	٢٣٢٨٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١١٨٩٠	...	...	١١٨٩٠	ذمم دائنة
٤٩٨٠	...	...	٤٩٨٠	شيكات آجلة
٢٤١٨٨٧٦	...	٢٤١٨٨٧٦	...	بنوك دائنة
٤٠٢٤٠٢٩	١١٤٧٨١	٣٧١٣٧٦١	١٩٥٤٨٧	

### مخاطر العملات

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية خسارة المجموعة وحقوق الملكية الموحدة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

### (٢١) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وشيكات برسم التحصيل وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنوك دائنة وشيكات آجلة وذمم دائنة وقروض وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.



## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

### ٢٢) معاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل المعاملات مع جهات ذات علاقة المعاملات التي تمت مع كبار المساهمين والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين. يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه العمليات من قبل إدارة المجموعة.

#### أ. بنود قائمة المركز المالي الموحدة

##### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠١٥	٢٠١٦	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	
٢٣٦٨١٠	٣٤٧٨٢١	شركة حليفة
١٦٢٧٦	٣٤٤٠٨	شركة حليفة
٠٠٠	٥١٢	رئيس مجلس الإدارة
٣٥٢٠٨٦	٣٨٢٧٤١	

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري  
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة  
منجد منير منجد سختيان

##### مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٥	٢٠١٦	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	
١٠١٦٤	١٨٢٢٧	شركة شقيقة
٠٠٠	١٠٠٩١	شركة تابعة
١٨٣٣	٢٩٤٩	عضو مجلس إدارة
١١٧٧	١٦٤٥	المدير العام
٠٠٠	١٨٩	شركة شقيقة
١١٢٣	١٨٦	عضو مجلس إدارة
١٤٦٩٩	٠٠٠	رئيس مجلس الإدارة
٤٤٣١	٠٠٠	شركة شقيقة
٣٢٤٣٧	٣٢٣٨٧	

شركة التأمين الوطنية  
شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار\*  
منير منجد منير سختيان  
جميل عبد اللطيف الحوامدة  
شركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات  
قيس منجد منير سختيان  
منجد منير منجد سختيان  
شركة المنجد للسياحة والسفر

\* قررت الهيئة العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٧ كانون الأول ٢٠١٤ تصفية الشركة تصفية اختيارية.

#### شيكات

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٦١٦٠٠	٩٣٢٢١
٠٠٠	(٤٩٨٠)

شيكات برسم التحصيل  
شيكات آجلة

#### ب. بنود قائمة الدخل الموحدة

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
١٥٦١٧	٩٥٧١
(١٦٥٠٠)	(١٢٣٥٠)
(٣٦٠٠٠)	(٣٦٠٠٠)
(٣٤٢٠٠)	(٣٤٢٠٠)

إيراد تمويل  
تقانات  
أتعاب وأجور  
إيجار

#### منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٥	٢٠١٦
دينار	دينار
٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠

رواتب ومكافآت

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### (٢٣) التزامات محتملة

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٧٠١ ٢٥٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

#### (٢٤) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس المال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس المال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإيجابي والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ١٥ ٢٨٥ ٨٣٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مقابل ١٩ ١١٣ ٣١٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥.

#### (٢٥) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

##### أ. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة:

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية: التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): عرض القوائم المالية والمتعلقة بالمبادرة بالإفصاح.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١): الاتفاقيات المشتركة والمتعلقة بالمعالجة المحاسبية لشراء الحصص في العمليات المشتركة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والألات والمعدات، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨) الموجودات غير الملموسة: توضيح للطرق المحاسبية المقبولة للاستهلاك والإطفاء.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦): الممتلكات والألات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤١) الزراعة: النباتات المنتجة. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة، السماح للمنشآت بتسجيل الاستثمارات في الشركات التابعة، المشاريع المشتركة والشركات الحليفة أما بالكلفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أو باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٢-٢٠١٤ والتي تغطي التعديلات الحاصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٥) و (٧) ومعايير المحاسبة الدولية أرقام (١٩) و (٣٤).

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠): القوائم المالية الموحدة والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨): الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة والمتعلقة بتطبيق الاستثناء من التوحيد في الشركات الاستثمارية.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢): الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة من الخسائر غير المتحققة.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤): حسابات التأجيل التنظيمية.

**ب. معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد :**

لم تتم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة والجاهزة للتطبيق المبكر لكن غير سارية المفعول بعد:

**التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) : الدفع على أساس الأسهم : تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم.**

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

**التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) : عقود التأمين.**

(عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لأول مرة)

**التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) : التدفقات النقدية : تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية.**

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٧)

**المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية**

حيث صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية في تشرين ثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، وتم تعديله في تشرين الأول ٢٠١٠ لإضافة متطلبات لتصنيف وقياس واستبعاد المطلوبات المالية، كما تم طرح نسخة جديدة في تشرين الثاني ٢٠١٣ لتتضمن متطلبات جديدة لمحاسبة التحوط. كما تم إصدار نسخة معدلة من المعيار في تموز ٢٠١٤ كي يتضمن بشكل رئيسي كل من (أ) متطلبات التدني للموجودات المالية (ب) تعديلات محددة لمتطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة لقياس الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر لبعض أدوات الدين البسيطة.

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد: أول كانون الثاني ٢٠١٦)

إن النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) تحتوي على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٩) : الاعتراف والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار المتطلبات التالية:

**التصنيف والقياس :** تصنف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال والتدفقات النقدية التعاقدية. وقدمت هذه النسخة تصنيف جديد لبعض أدوات الدين حيث يمكن تصنيفها ضمن "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر". ويتم تصنيف المطلوبات المالية بشكل مشابهة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٩) لكن هنالك اختلافات في المتطلبات المنطبقة على قياس مخاطر الائتمان المتعلقة بالانشأة.

**التدني :** قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" لاحتساب خسارة تدني الموجودات المالية، وعليه أصبح من غير الضروري زيادة المخاطر الائتمانية بشكل مسبق حتى يتم الاعتراف بخسارة التدني.

**محاسبة التحوط :** قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج جديد لمحاسبة التحوط تم تصميمه ليكون أكثر ملائمة مع كيفية قيام المنشآت بإدارة المخاطر عند التعرض لمخاطر التحوط المالي وغير المالي.

**إلغاء الاعتراف :** تم اتباع متطلبات إلغاء الاعتراف للموجودات المالية والمطلوبات المالية كما وردت في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٩).

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

## مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

### إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) : الإيرادات من العقود مع العملاء.

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٥ حيث وضع نظام شامل وموحد تستعين به المنشآت في قيد الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) سوف يحل محل الإرشادات الحالية بشأن الاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨) : الإيرادات، والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١١) : عقود الإنشاءات وما يتعلق بها من تفسيرات عند سريان العمل بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥).

ويقوم المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) على أنه يتوجب على المنشأة الاعتراف بإيراداتها لوصف التحويل الحاصل للبضائع أو الخدمات المتفق عليها للمعملاء بقيمة تعكس القيمة التي تتوقع المنشأة الحصول عليها لقاء تلك البضائع أو الخدمات، ويقدم المعيار على وجه الدقة منهجاً للاعتراف بالإيرادات بناءً على خمس خطوات:

الخطوة ١: تحديد العقود المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء الواردة بالعقد.

الخطوة ٣: تحديد قيمة المعاملة.

الخطوة ٤: تخصيص قيمة المعاملة على التزامات الأداء الواردة بالعقد.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عند (أو حين) استيفاء المنشأة لالتزامات الأداء.

وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) تعترف المنشأة بإيراداتها عندما يتم استيفاء الالتزام، أي عندما تحول السيطرة للعمل على البضائع أو الخدمات التي تطوي على استيفاء التزام ما. لقد تم إضافة المزيد من التوجيهات المستقبلية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) حتى يتم معالجة حالات محددة، وإضافة إلى ذلك يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) مزيداً من الإفصاحات التفصيلية. (سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) : عقود الإيجار

يحدد هذا المعيار كيفية الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يوفر هذا المعيار نموذج محاسبي موحد للمستأجر، حيث يتطلب قيام المستأجرين بالاعتراف بالأصول والالتزامات لكافة عقود الإيجار باستثناء العقود التي تكون مدتها ١٢ شهر أو أقل أو تكون أصولها ذات قيم منخفضة.

لقد أتاح المعيار الاستثمارية للمؤجر في تصنيف العقود أما عقود تشغيلية أو تمويلية، وبموجب هذا المعيار فإن محاسبة عقود الإيجار في دفاتر المؤجر بقيت إلى حد كبير كما هي ودون تغيير عما كانت عليه بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

(سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٩)

تتوقع إدارة المجموعة أن يتم تطبيق المعايير المبينة أعلاه في إعداد القوائم المالية الموحدة عند تاريخ سريان كل منها دون أن تحدث هذه المعايير أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة باستثناء تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥)، (١٦)، حيث تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (٩)، (١٥) في القوائم المالية الموحدة للمجموعة خلال الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩، علماً بأنه قد يكون لها أثر جوهري على المبالغ والإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة والمتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء والموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة وعقود الإيجار، إلا أنه من غير العملي أن يتم تقدير أثر تطبيق ذلك في الوقت الحالي بشكل معقول لحين قيام الإدارة باستكمال الدراسة التفصيلية لتطبيق تلك المعايير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### (٢٦) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٥.