



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

الرقم : ٧٣ / ٥ / ٢٠٠٧

التاريخ : ٢٢ تشرين أول ٢٠٠٧

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

عمان، المملكة الأردنية الهاشمية


Q.R - E M A R - 23/10/2007

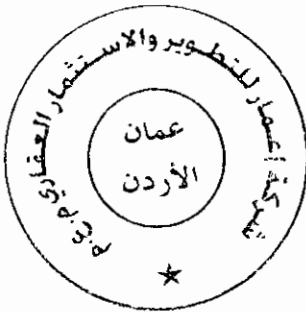
الموضوع: التقارير المالية للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧

تحية طيبة،

استناداً لأحكام المادة (١٥) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ نرفق لكم طيه التقارير المالية للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

  
م. محمد البطاينة  
المدير العام



٢٣  
٢٠٠٧  
٤٤٤٧  
٢١٤٢٧  
٦/١  
٦١٤٢٧

(3)

نسخة / السادة بورصة عمان المحترمين



**ماتركس الدولية للإستشارات**  
**مُستشارون ماليون وإداريون**

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة وتقرير المراجعة للفترة المنتهية

في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

جدول المحتويات

<u>الصفحة</u>	<u>البيان</u>
١	تقرير المراجعة
٣	الميزانية العامة الموحدة
٤	بيان الدخل الموحد
٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
٢٣-٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



## تقرير المراجعة

الى السادة / رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين  
شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة الميزانية العامة الموحدة المرحلية المرفقة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ( شركة مساهمة عامة محدودة ) كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٧ وكل من بيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة المرحلية للفترة المنتهية بالتاريخ المذكور، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. إن مسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية إستناداً الى مراجعتنا.

### نطاق المراجعة

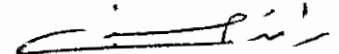
لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول عمليات المراجعة رقم ٢٤١٠، " مراجعة المعلومات المالية المرحلية التي يقوم بها مدقق الحسابات المستقل ". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية إجراء الإستفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل جوهرياً من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتبعاً لذلك، فأنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد يجعلنا مطلعين على جميع الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال التدقيق، ولذلك فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها.



ماتركس الدولية للإستشارات  
مستشارون ماليون واداريون

الإستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى عملنا ما يدعونا إلى الإعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المرفقة لا تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري كما في ٣٠ ايلول ٢٠٠٧ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية، للفترة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) المتعلق بالتقارير المالية المرحلية.

  
رائد الراميني

إجازة رقم ٦١٠ - أ

عمان في ٢٠ تشرين اول ٢٠٠٧

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الميزانية العامة الموحدة

٣١ كانون الاول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات المتداولة:</b>		
٢,٣٣٩,٦٠٣	١,٥٣٤,٠٩٨	٣ نقد وما في حكمه
٩,١٢٥,٩٤٧	٩,١٧٧,٣١١	٤ ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل
٣٩٦,٩٥٤	٤٠١,٩٩١	١٩ المطلوب من شركات حليفة وتابعة
١,٥٥١,٤٦٤	٢,٥٣٣,٠٢٧	٥ حسابات مدينة متنوعة
٢,٤٦٢,٥٠٨	٣,٩٧١,٤٣٩	٦ إستثمارات عقارية
١٢,٠٨٦,٢٤٧	١٨,٥١٨,١٠٩	٧ مشاريع قيد الإنجاز
٢٧,٩٦٢,٧٢٣	٣٦,١٣٥,٩٧٥	مجموع الموجودات المتداولة
-	٦٥,٠٠٠	٨ إستثمارات في شركات تابعة
٢,٤٥٩,٥٦٨	٣,٠٠٠,٣١١	٩ إستثمارات في شركات حليفة
٥٠,٠٠٠	٥٤,٩٥٦	١٠ إستثمارات متنوعة
١,٥٢٨,٥٦٨	٤,٨٣١,٠٤٢	٤ شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
١٣٥,٨٩٥	١٤٥,٢١٦	١١ ممتلكات ومباني ومعدات - بالصافي
٣٢,١٣٦,٧٥٤	٤٤,٢٣٢,٥٠٠	مجموع الموجودات
<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>		
<b>المطلوبات المتداولة:</b>		
١,٠٧٣,١٨٧	٢,٢٧٠,٧٦٣	١٢ بنوك دائنة
٣١,٩١٣	٢٢,٧٦٥	ذمم دائنة
١٣,٨٢٠,٦٧٥	٢٥,٠٦٣,٣٠٦	١٣ إيرادات مؤجلة
٣٣٣,٣٦٨	٧١٢,٧٩٨	١٤ حسابات دائنة متنوعة
١٥,٢٥٩,١٤٣	٢٨,٠٦٩,٦٣٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٢٦٠,٠٢٢	-	قروض طويلة الأجل
-	٨٩٢,٠٢٧	١٥ قروض طويلة الأجل - تأجير تمويلي
١٧,٥١٩,١٦٥	٢٨,٩٦١,٦٥٩	مجموع المطلوبات
<b>حقوق المساهمين:</b>		
١١,٧٤٣,٦٢٦	١١,٧٤٣,٦٢٦	١٦ رأس المال المدفوع
٣٠١,٠١٥	٣٠١,٠١٥	إحتياطي إجباري
٢,٥٧٢,٩٤٨	٣,٢٠٣,٢٠٣	أرباح مدورة
-	٢٢,٩٩٧	تعديلات سنوات سابقة
١٤,٦١٧,٥٨٩	١٥,٢٧٠,٨٤١	صافي حقوق المساهمين
٣٢,١٣٦,٧٥٤	٤٤,٢٣٢,٥٠٠	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل الموحد

٣٠ أيلول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الإيرادات:
٩٥٤,٥٨٢	٥٤٠,٧٤٣	٩	حصة الشركة من أرباح شركات حليفة
-	٥١٣,٠٧١		أرباح إعادة تقييم الأراضي
٧٤,٦٠٩	٦٠,٣٨٦		فوائد بنكية دائنة
٧٢	(٢٨,٨٦١)		(مصاريف) إيرادات أخرى
١,٠٢٩,٢٦٣	١,٠٨٥,٣٣٩		مجموع الإيرادات
(٢٢٥,١٨٢)	(٣٧٣,٦٥٧)	١٧	يطرح: مصاريف إدارية وعمومية
(٦٢,٠٠٦)	(٨١,٤٢٧)	١٨	يطرح: مصاريف بيع وتسويق
٧٤٢,٠٧٥	٦٣٠,٢٥٥		الربح
٠,١٢٥	٠,٠٥٤		حصة السهم من الربح
٥,٩٥٣,٣٥٦	١١,٧٤٣,٦٢٦		المعدل المرجح لعدد الاسهم

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية الموحد

٣٠ أيلول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٧٤٢,٠٧٥	٦٣٠,٢٥٥	الربح
-	٢٢,٩٩٧	تعديلات سنوات سابقة
٩,١٨٢	٢٠,٠١٤	يضاف: مصروف الإستهلاك
(٩٥٤,٥٨٢)	(٥٤٠,٧٤٣)	صافي حصة الشركة من أرباح شركات حليفة
(٢٠٣,٣٢٥)	١٣٢,٥٢٣	الربح (الخسارة) للمعدلة
(١٠,٨٤٥,٨٠٣)	(٣,٣٥٣,٨٣٨)	(الزيادة) في الذمم المدينة وشيكات برسم التحصيل
-	(٥,٠٣٧)	(الزيادة) في المطلوب من شركات حليفة وتابعة
(٣,٠٤١,٨١٥)	(٩٨١,٥٦٣)	(الزيادة) في الحسابات المدينة المتنوعة
(١,٠٨٠,٨٨١)	(١,٥٠٨,٩٣١)	(الزيادة) في الإستثمارات العقارية
(٧٨٤,٣٣٦)	(٦,٤٣١,٨٦٢)	(الزيادة) في مشاريع قيد الإنجاز
-	(٩,١٤٨)	(النقص) في الذمم الدائنة
(٢٢١,٦٥٤)	-	(النقص) في الشيكات الأجله
١٠,٥٢٤,٤٣٣	١١,٢٤٢,٦٣١	الزيادة في الإيرادات الموجلة
(٤٩,١١٥)	٣٧٩,٤٣٠	الزيادة (النقص) في الحسابات الدائنة المتنوعة
(٥,٧٠٢,٤٩٦)	(٥٣٥,٧٩٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية:
(٨٧,٠٥٠)	(٢٩,٣٣٥)	شراء ممتلكات ومباني ومعدات
(٣٠,٠٠٠)	(٦٥,٠٠٠)	الإستثمار في شركات تابعة
(١,٥٥٠,٠٠٠)	-	الإستثمار في شركات حليفة
-	(٤,٩٥٦)	إستثمارات متنوعة
(١,٦٦٧,٠٥٠)	(٩٩,٢٩١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٢١٠,٢٩٤	١,١٩٧,٥٧٦	بنوك دائنة
٢,٢١٨,٦٥٥	(٢,٢٦٠,٠٢٢)	قروض طويلة الأجل
-	٨٩٢,٠٢٧	قروض طويلة الأجل - تأجير تمويلي
٦,٨٨٤,٣٨٤	-	رأس المال المدفوع
٩,٣١٣,٣٣٣	(١٧٠,٤١٩)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية
١,٩٤٣,٧٨٧	(٨٠٥,٥٠٥)	(النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
١,٣٣٤,٢٤٨	٢,٣٣٩,٦٠٣	نقد وما في حكمه - بداية الفترة
٣,٢٧٨,٠٣٥	١,٥٣٤,٠٩٨	نقد وما في حكمه - نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية



شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

المجموع	أرباح مدورة	تعديلات سنوات سابقة	إحتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
دينار أردني	دينار أردني		دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الفترة من ٢٥ كانون الثاني حتى ٣٠ أيلول ٢٠٠٦
٦,٩٢٨,٤٥٠	١,٨٧٧,٢٨٦	-	٢٢١,١٦٤	٦٣٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية الفترة
٧,٦٢٦,٤٥٩	٧٤٢,٠٧٥	-	-	(٦٣٠,٠٠٠)	٧,٥١٤,٣٨٤	التغيرات خلال الفترة
١٤,٥٥٤,٩٠٩	٢,٦١٩,٣٦١	-	٢٢١,١٦٤	-	١١,٧١٤,٣٨٤	الرصيد في نهاية الفترة
						الفترة المنتهية من ١ كانون الثاني حتى ٣٠ أيلول ٢٠٠٧
١٤,٦١٧,٥٨٩	٢,٥٧٢,٩٤٨	-	٣٠١,٠١٥	-	١١,٧٤٣,٦٢٦	الرصيد في بداية الفترة
٦٥٣,٢٥٢	٦٣٠,٢٥٥	٢٢,٩٩٧	-	-	-	التغيرات خلال الفترة
١٥,٢٧٠,٨٤١	٣,٢٠٣,٢٠٣	٢٢,٩٩٧	٣٠١,٠١٥	-	١١,٧٤٣,٦٢٦	الرصيد في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١- عام:

تأسست شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ بمقتضى أحكام قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لعام (١٩٩٧) وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات المساهمة العامة بذلك التاريخ تحت الرقم (٣٥٨)، ومن غايات الشركة :

الإستثمار العقاري من خلال شراء وبيع وإستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها وإستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية 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 والإستثمارية وغيرها وبيعها وبدون فوائد ربوية وتأجيرها وإستثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، وإستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية .

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢- السياسات المحاسبية الهامة:

لقد تم إعداد البيانات المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عنها. وتتألف السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة بما يلي:

١-٢ الإستثمارات العقارية:

- تتضمن الإستثمارات العقارية أراضي تم شراؤها بغرض الإحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية.
- الأراضي التي يتم امتلاكها دون تحديد الغرض منها فإنه يتم تصنيفها على أنها إستثمارات عقارية.
- يتم تقييم الإستثمارات العقارية في نهاية كل ستة أشهر. أما بالنسبة للأراضي التي يتم إتخاذ قرار بإنشاء مشاريع عليها فيتم رسملتها على حساب مشاريع قيد الإنجاز بالقيمة الدفترية لها عند البدء في عملية الإنشاء ولا يتم إعادة تقييمها أثناء مرحله الإنشاء.
- تؤخذ فروقات إعادة تقييم الاستثمارات العقارية إلى بيان الدخل.

٢-٢ تحقق الإيرادات:

- تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي والعقارات عند إنتقال مخاطر ومنافع هذه الأراضي والعقارات للمشتري وعلى أن لا يكون هنالك أعمال جوهرية متبقية على العقار من قبل الشركة.
- تتحقق الإيرادات من بيع المكاتب عن طريق التأجير التمويلي عند تسليم الوحدة الى المشتري.
- يتم الإعتراف بإيرادات العوائد التمويلية عند التحصيل النقدي لأقساط التأجير التمويلي.
- يتم الإعتراف بإيرادات الفوائد عند تحققها.

٣-٢ ممتلكات ومباني ومعدات:

تظهر الممتلكات والمباني والمعدات بالكلفة بعد طرح الإستهلاك المتراكم وخسائر التندني في قيمتها، إن وجدت. ويتم إستهلاك الممتلكات والمباني والمعدات (باستثناء الأراضي) وفقاً لطريقة القسط الثابت وبنسب سنوية تتراوح ما بين ١٥ - ٢٠ بالمائة.

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤-٢ العملات الأجنبية:

يتم تسجيل العمليات بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ حدوث تلك العمليات ويتم ترجمة الموجودات والمطلوبات المسجلة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية العام. وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الدخل.

٥-٢ النقد وما في حكمه:

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

٦-٢ البنوك الدائنة والقروض:

- تظهر البنوك الدائنة برصيد المبالغ المستغلة، ويتم أخذ فوائد البنوك الدائنة إلى بيان الدخل في وفقاً لأساس الإستحقاق.

- تظهر القروض برصيد المبالغ المستغلة، ويتم رسملة فوائد القروض التي ترتبط مباشرة بإنشاء الأصل المؤهل للرسملة كجزء من تكلفة الأصل. أما الفوائد المدينة التي لا تنطبق عليها شروط الرسملة فيتم أخذها إلى بيان الدخل وفقاً لأساس الإستحقاق.

٧-٢ الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة:

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة عند الإستلام الفعلي للبضائع و / أو الخدمات سواء تم المطالبة بها من قبل المورد أو لم يتم.

٨-٢ مشاريع قيد الإنجاز:

تظهر المشاريع قيد الإنجاز بالكلفة والتي تتضمن كلفة الأرض والإنشاءات وأية مصاريف مباشرة أخرى وعند إكمال هذه المشاريع فإنه يتم تحويلها إلى حساب المخزون.

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٩-٢ إستثمار في شركات تابعة:

- الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر الشركة المالكة على سياساتها المالية والتشغيلية، وتعتبر الشركة تابعة إذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتجاوز ٥٠% من رأسمالها.
- يتم معالجة الإستثمار في الشركات التابعة بموجب طريقة حقوق الملكية.
- يتم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة إعتباراً من تاريخ الشراء ويتم إستبعاد الشركات التابعة إعتباراً من تاريخ البيع ويتم تسوية الحسابات الجارية للشركة والشركات التابعة والمعاملات فيما بينهما.

١٠-٢ إستثمار في شركات حليفة:

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها الشركة المالكة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية. وتعتبر الشركة حليفة إذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتراوح بين ٢٠% إلى ٥٠% من رأسمالها.
- يتم معالجة الإستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

١١-٢ ضريبة الدخل:

- بالإستناد لموافقة دائرة ضريبة الدخل والمبيعات الصادرة بتاريخ ٢٠/٧/٢٠٠٦، تخضع الشركة لضريبة دخل على أساس الضريبة المقطوعة.

١٢-٢ إستخدام التقديرات:

- إن إعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب أن تقوم الإدارة بإعداد التقديرات والإفتراضات، الأمر الذي سيؤثر على المبالغ والإيضاحات الظاهرة في البيانات المالية.

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣- نقد وما في حكمه:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٣١٣,٠٢٣	١,٥٠٧,٧٣١	نقد لدى البنك - ودائع
٢٥,٥٨٠	٢٥,١١٧	نقد لدى البنك - جاري
١,٠٠٠	١,٢٥٠	نقد في الصندوق
<u>٢,٣٣٩,٦٠٣</u>	<u>١,٥٣٤,٠٩٨</u>	المجموع

٤- ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٧,١٩١,٤٠٨	٨,٨٦٨,٤٧٦	ذمم تجارية
١,٨٨٥,٣٢٠	٢٩٨,١٢٥	شيكات برسم التحصيل - تستحق خلال عام ٢٠٠٧
٤٩,٠٠٠	١٠,٥٠٠	شيكات برسم التحصيل ( تأجير تمويلي ) تستحق خلال عام ٢٠٠٧
٢١٩	٢١٠	متفرقة
<u>٩,١٢٥,٩٤٧</u>	<u>٩,١٧٧,٣١١</u>	مجموع الذمم المدينة و شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل
١,٥٢٨,٥٦٨	٤,٨٣١,٠٤٢	شيكات برسم التحصيل ( تأجير تمويلي ) تستحق من عام ٢٠٠٨ - ٢٠١٧
<u>١٠,٦٥٤,٥١٥</u>	<u>١٤,٠٠٨,٣٥٣</u>	المجموع

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٥- حسابات مدينة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١,٤٧٨,٢٣٤	دفعات مقدمة عن أعمال المقاولات
٨٧٣,٢٩٥	٦٨٦,٣٢٦	دفعات مقدمة - سلفة المشروع
٣٦٨,٠٤٣	٣١٣,١٣٤	بضاعة في الموقع
١٠,٣٢٢	١٣,٩٣٥	ضريبة دخل مدفوعة مقدماً
٤,٩٩٦	٢,٤٩٥	ذمم موظفين
٢٧٥,٣٢٨	-	بضاعة في الطريق
٧,٩١٣	١٥,٧٩٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٩,٧٥٤	١٨,٢١٨	تأمينات كفالات
١,٨١٣	٤,٨٩٢	أخرى
١,٥٥١,٤٦٤	٢,٥٣٣,٠٢٧	المجموع

٦- إستثمارات عقارية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٨٦٦,٧٣٤	١,٠٤٠,١٨١	أرض السرو
٥٩٧,٦٩٠	٥٩٧,٧٤٠	أرض الجرينه
٩٩٨,٠٨٤	١,٣٧١,٩٠٧	أرض المسفر - الرصيفة
-	٩٦١,٦١١	أراضي عين باشا
٢,٤٦٢,٥٠٨	٣,٩٧١,٤٣٩	المجموع

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٧- مشاريع قيد الإنجاز:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٦,٢٢٦,٤٤١	٦,٢٣٠,٥٢٠	أراضي
١,٩٧٤,١٠٠	٢,٧٦٢,٢٤١	مواد
٢٩٥,٥٥٠	٢٩٥,٥٥٠	عوائد تنظيمية
١,٧٦٣,٥٣٩	٢,٤١٢,٧٠٠	أعمال خرسانة
٣٨٢,٥٣٦	٥١٥,١٩٠	أعمال التصميم المعماري
٢٨٦,٤٩٤	٢٨٨,٢٩٠	أعمال حفر
٨١,٦٥٠	١٤٣,٤٥٨	رسوم ورخص
٧٢,١٠٦	١٢٨,٧٤٠	أتعاب أشرف
١٢٠,٥٦٥	٢,٠٣٨,٧٢٣	أعمال كهربوميكانيك
٣٧,٨٤٥	٣٧,٨٤٥	فحص تربة وتحليلات مخبرية
١٧٦,٦٧٨	١٩٧,٦٢٣	أعمال حفريات وإنشاءات متفرقة
١٤٤,٤٢٥	٣٠٢,٥٩٥	مصاريف وعمولات بنكية
٣١,٠٠٧	٨٤,٤٢٦	ضريبة مبيعات
٤٢٢,٧٨٥	٤٣٣,٦٠١	أسمنت
٣٣,٦٠١	٧٣,٠٣٦	رواتب وأجور
-	٤٨٦,٦٠٠	أعمال الرخام
-	٨٩٩,١٦٥	أعمال الألمنيوم والزجاج
-	٣٣٣,٠٢٣	أعمال الأبواب
-	٥٣٣,٤٢٠	أعمال الديكورات والتشطيبات
٣٦,٩٢٥	٣٢١,٣٦٣	أخرى
١٢,٠٨٦,٢٤٧	١٨,٥١٨,١٠٩	المجموع

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية



شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٨- إستثمار في شركات تابعة:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار وشركة أبراج إعمار للإدارة والإستثمار والتطوير وذلك بنسبة تملك ١٠٠%. هذا ولم تقم الشركتان حتى تاريخ هذه البيانات المالية بممارسة نشاطات جوهرية بسبب حداثة تسجيل هذه الشركات ( ٢٠٠٧/٤/٢ )، وعليه فلم يتم عرض بياناتها المالية بصورة موحدة ضمن البيانات المالية المرفقة.

٩- إستثمارات في شركات حليفة:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري وذلك بنسبة تملك ٥٠% من رأس مال الشركة و البالغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧.

إن تفاصيل الحركات على حساب الإستثمار في شركات حليفة هي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	قيمة الإستثمار في شركات حليفة
٩٥٩,٥٦٨	٩٥٩,٥٦٨	حصة الشركة من أرباح شركات حليفة - ٢٠٠٦
-	٥٤٠,٧٤٣	حصة الشركة من أرباح شركات حليفة - ٣٠ أيلول ٢٠٠٧
٢,٤٥٩,٥٦٨	٣,٠٠٠,٣١١	المجموع

١٠- إستثمارات متنوعة:

يمثل هذا البند قيمة إستثمار شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة الكرامة وذلك بنسبة تملك ٠,٠٣٣ من رأس مال الشركة و البالغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني وشركة كهرباء إربد كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١١- ممتلكات ومباني ومعدات:

إن تفاصيل هذا البند كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ هي كما يلي:

التكلفة:	أجهزة مكتبية ومعدات	ديكورات	سيارات	أثاث	أجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب	المجموع
الرصيد في بداية الفترة	١٦,٨٢٦	٢٣,٤٧٦	٧٩,٠١٠	٢١,٥١٨	١٣,٤٢٨	١٥٤,٢٥٨
إضافات	٢,٦٧١	٢٢٥	٦٩,٠١٠	١,٤٧١	٩,٤٦٩	٨٢,٨٤٦
إستبعادات	-	-	(٥٦,٠٠٠)	(١٧١)	-	(٥٦,١٧١)
الرصيد في نهاية الفترة	١٩,٤٩٧	٢٣,٧٠١	٩٢,٠٢٠	٢٢,٨١٨	٢٢,٨٩٧	١٨٠,٩٣٣
مجمع الإستهلاك المتراكم:						
الرصيد في بداية الفترة	١,٥٩٧	٣,٠٦٢	٩,٠٤١	٢,٠٦٢	٢,٦٠١	١٨,٣٦٣
إضافات	٢,٢٧٤	٣,٥٤٤	١٢,٩٥٥	٢,٥٢٩	٣,١٧٠	٢٤,٤٧٢
إستبعادات	-	-	(٧,١١٠)	(٨)	-	(٧,١١٨)
الرصيد في نهاية الفترة	٣,٨٧١	٦,٦٠٦	١٤,٨٨٦	٤,٥٨٣	٥,٧٧١	٣٥,٧١٧
صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة	١٥,٦٢٦	١٧,٠٩٥	٧٧,١٣٤	١٨,٢٣٥	١٧,١٢٦	١٤٥,٢١٦
معدل الإستهلاك السنوي	١٥ - ٢٠%	٢٠%	٢٠%	١٥%	٢٠%	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

\* تم قيد مبلغ ٦,٥١٤ دينار أردني من قيمة إستهلاك السيارات والأجهزة المكتبية والمعدات ضمن حساب مشاريع قيد الإنجاز.

١٢- بنوك دائنة:

يمثل هذا البند قيمة التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة على شكل جاري مدين من قبل بنك الإسكان للتجارة والتمويل وذلك بسقف مقداره ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني و بسعر فائدة ٨,٢٥ % .  
وكذلك التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة من قبل البنك الأردني للإستثمار والتمويل بسقف ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبسعر فائدة ٨% تحسب على أساس الرصيد اليومي لهذه التسهيلات وبعمولة ٠,٢٥ % سنوياً، ويتم إحساب عمولة إضافية تأخير / أو تجاوز بمعدل ١% بالإضافة الى عمولة الخدمة في حال وجود تأخير في تسديد الأقساط المستحقة.

١٣- إيرادات مؤجلة:

يمثل هذا البند ما يلي:

أ. قيمة المبالغ المقبوضة مقدماً والمستحقة على حساب مكاتب أبراج إعمار المباعه حتى ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ هذا ولم يتم إظهار قيمة المبيعات والربح التقديري الناتج عن هذه المبيعات في بيان الدخل وذلك بما يتفق مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة والمتعلقة بالإعتراف بالإيرادات الناتجة عن عمليات بيع المكاتب والتي تنص على أنه تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي والعقارات عند إنتقال المنافع والمخاطر للمشتري إيضاح (٢-٢).

هذا وقد بلغت قيمة صافي المبيعات الكلية حتى ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ مبلغ ٢٣,٤٧٢,١٣٣ دينار أردني وتشكل ما نسبته ٧٤% تقريباً من المساحة الكلية للأبراج، وبلغ الربح التقديري المؤجل من هذه المبيعات مبلغ ٦,٨٩٣,٥٠٨ دينار أردني.

ب. قيمة الإيرادات التمويلية المؤجلة والناتجة عن إحساب العائد على عمليات بيع المكاتب عن طريق التأجير التمويلي و تبلغ قيمة هذه الإيرادات كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ مبلغ ١,٥٩١,١٧٣ دينار أردني هذا ويتم الإعتراف بقيمة هذه الإيرادات عند التحصيل النقدي لأقساط التأجير التمويلي إيضاح ( ٢ - ٢ ) .

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٤- حسابات دائنة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٤٥,٠٠١	٦٤٤,٣٠٣	محتجزات المشاريع
-	٣٢,٦٥٠	دفعات مقدمة من العملاء
١٠,٤١٠	٢٣,٩٤٤	مصاريف مستحقة
٢٣,٠٤١	-	مصاريف مشاريع مستحقة
١٣,٧٧٨	-	أتعاب رئيس مجلس الإدارة
١٠,٠٠٠	-	مكافآت موظفين
٩,٦٣١	-	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٧,٩٨٥	-	مخصص رسوم الجامعات
٧,٠٢٧	-	مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٦,٤٩٥	١١,٩٠١	أخرى
<u>٣٣٣,٣٦٨</u>	<u>٧١٢,٧٩٨</u>	المجموع

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٥- قروض طويلة الأجل - تأجير تمويلي:

يمثل هذا البند قيمة القرض الممنوح للشركة من قبل البنك الأردني للإستثمار والتمويل بقيمة ٤,٠٠٠,٠٠٠ ( أربعة ملايين دينار أردني ) وذلك لغايات تمويل عمليات الشراء في أبراج إعمار في منطقة أم أذينة عن طريق التأجير التمويلي، مقابل رهن قطعة أرض المشروع رقم ( ١٩٣٣ ) حوض أم أذينة الجنوبي رقم ( ٢٠ ) من الدرجة ( الثالثة ) بقيمة (٣) ملايين دينار أردني وذلك لضمان حق البنك في هذه الإتفاقية.

يتم تسديد القرض عن طريق إيداع شيكات العملاء في حساب القرض بحيث يستحق القسط الأول في ٢٠٠٨/١/٣١، وتبلغ نسبة الفائدة على القرض أعلاه ٨ % سنوياً وتحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب كل نهاية شهر ويعمولة مقدارها ٠,٢٥ % سنوياً، وتعتبر الفائدة التي تستحق على القرض بموجب قيود البنك وحساباته جزءاً لا يتجزأ من القرض.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٦- رأس المال:

- بلغ رأس مال الشركة المكتتب به والمسدد حتى ٣١ كانون الأول ٢٠٠٥ مبلغ ٤,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ٦٣٠,٠٠٠ دينار أردني.
- تم بموجب قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٩ كانون الأول ٢٠٠٥ وقرار مجلس الإدارة رقم ٢٠٠٥/١٨/٧٣ بتاريخ ٢٢ تشرين الثاني ٢٠٠٥ الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ٤,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني الى ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني. هذا وقد تمت الموافقة على زيادة رأس المال بموجب كتاب دائرة مراقبة الشركات رقم (م ش / ١ / ٣٥٨ / ٢٢٤٠٤) بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ٢٠٠٥.
- تم تغطية الزيادة في رأس المال والبالغة ٧,٨٠٠,٠٠٠ دينار على النحو التالي:
- أ. رسملة علاوة الإصدار والبالغة ٦٣٠,٠٠٠ دينار أردني من خلال توزيعها كأسهم مجانية على المساهمين في الشركة وبواقع ١٥% من مساهماتهم.
- ب. عرض سبعة ملايين ومائة وأربعون ألف سهم قيمة كل منها دينار واحد للإكتتاب من قبل المساهمين في الشركة أي بواقع ١٧٠% من عدد الأسهم التي يمتلكونها قبل توزيع الأسهم المجانية وقد تم الإكتتاب فعليا بستة ملايين وثمانمائة وخمسة وثمانون ومائة وإثنان وأربعون سهم (٦,٨٨٥,١٤٢).
- ج. تخصيص ثلاثون ألف سهم كأسهم خزينة لغايات توزيعها على العاملين في الشركة بالسعر وبالطريقة التي يراها مجلس الإدارة مناسبة.
- هذا ولم يتم من قبل مجلس الإدارة حتى تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦ تحديد الآلية التي سوف يتم بها تغطية الرصيد المتبقي والبالغ ٢٥٦,٣٧٤ سهم.

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٧- مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣٠ أيلول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٦,٤٣٨	١١٨,٧٤٩	رواتب وأجور
٣٤,٥٢٩	١٢,٢٦٧	رسوم ورخص
٢٩,٧٥٦	٢٤,٣٠٠	مصاريف تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٦٦٦	١٩,٩١٣	مصاريف بنكية
١١,٦٣٣	٢٣,٢٦٥	مصاريف إيجارات
١٠,٧٦٧	١١,٥٥٠	أتعاب إستشارات
٨,٥٨٧	٨,٨٤٤	مصاريف إجتماعات الهيئة العامة
٥,٩٣٤	٥,١٥١	إشتراكات وعضويات
٩,١٨٢	٢٠,٠١٤	إستهلاكات
-	٦٣,٠٠٠	أتعاب رئيس مجلس الإدارة
٦,٨٨٢	٨,٢٣٤	مصاريف إتصالات
٣,٧٧١	٣,٥٣١	دعاية وإعلان
٣,٩٧٧	١١,٠٥٥	مصاريف متنوعة
٣,٥١٤	١٢,٣٦٥	الضمان الإجتماعي
٣,٣١٩	١,٥٢٥	مصاريف ضيافة
٢,٦١٠	٧,٨٣٠	أتعاب مهنية
٢,٣٨٩	٤,٠٢٠	مصاريف سيارات
١,٨٧٥	٣,٣٧٥	تعويض نهاية الخدمة
٥,٢٦٠	٣,٥٥٥	مصاريف قرطاسية
٣,٢٤٠	٥,١١٠	أتعاب قانونية
١,٧٧٧	٣,٣٥٤	مياه وكهرباء
١٢,٢٣٢	-	مصاريف إكتتاب
١,٨٤٤	٢,٦٥٠	مصاريف صيانة
٢٢٥,١٨٢	٣٧٣,٦٥٧	المجموع

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٨- مصاريف بيع وتسويق:  
يتألف هذا البند مما يلي:

٣٠ أيلول ٢٠٠٦	٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	دينار أردني	
٤,٢٩٥	١٨,٨٤٣	مواد ترويج
٣٦,٩٢٢	٦٠,٣٥٠	إعلانات
١,٣٠٠	٧٠٣	أتعاب تصميم
١٩,٤٨٩	١,٥٣١	متفرقة
٦٢,٠٠٦	٨١,٤٢٧	المجموع

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية



شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٩- ذمم أطراف ذات علاقة:

تعتبر الأطراف ذات علاقة عندما يكون لهذه الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام عليه في إتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. وتتضمن المعاملات التي تمت من قبل الشركة مع أطراف ذات علاقة في:

١- دفعات بالنيابة عن شركات حليفة وتتمثل فيما يلي:

٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	
٤٠٠,١٠١	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
٤٠٠,١٠١	المجموع

٢- دفعات بالنيابة عن شركات تابعة وتتمثل فيما يلي:

٣٠ أيلول ٢٠٠٧	
دينار أردني	
٩٦٠	شركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار
٩٣٠	شركة أبراج إعمار للإدارة والإستثمار
١,٨٩٠	المجموع

شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣- بيع مكاتب من أبراج إعمار لبعض الأعضاء في مجلس الإدارة وجهات ذات علاقة ببعض أعضاء مجلس إدارة الشركة، ويبلغ إجمالي هذه المبيعات كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ مبلغ ٥,٣٧٢,٦٣٥ دينار أردني وتشكل ما نسبته ١٥,٤٥ % من إجمالي مساحة المكاتب المباعة والبالغة ٧٤ % تقريباً من المساحة الكلية للأبراج.

هذا وقد بلغت إجمالي الأرصدة المطلوبة من هذه الجهات عن عمليات بيع المكاتب كما في ٣٠ أيلول ٢٠٠٧ مبلغ ١,٧٧٨,٧٤٨ دينار أردني و التي ظهرت ضمن بند ذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل إيضاح ( ٤ ) .

علماً بأن عمليات البيع أعلاه قد تمت وفقاً لنفس الشروط والأسس المتبعة في عمليات البيع لأطراف غير ذات علاقة.