

شركة إعمار

للتطوير والإستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي السابع لعام 2011

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: ٥٧٧٧٢٥١
فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤



صاحب الجلالة الهاشمية

الملك عبدالله الثاني ابن الحسين

حفظه الله ورعاه



صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني
ولي العهد

المحتويات

٩	أعضاء مجلس الإدارة
١٠	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٢	تقرير مجلس الإدارة
١٢	- وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:
١٣	- الشركات التابعة للشركة:
١٤	- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:
١٥	- أسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:
١٥	- أسماء كبار مالكي الأسهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم بنسبة ٥٪ فأكثر مقارنة مع السنة السابقة:
١٥	- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.
١٦	- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.
١٦	- الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
١٦	- القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
١٦	- المخاطر التي تتعرض لها الشركة:
١٦	- الإنجازات التي حققتها الشركة:
١٧	- الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:
١٩	- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط:
١٩	- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة لآخر خمس سنوات:
١٩	- تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية:
٢٠	- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:
٢٠	- مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:
٢١	- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢١/١٢/٢٠١١.
٢٢	- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١.
٢٣	- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.
٢٣	- العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة والشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.
٢٣	- مساهمة الشركة في حماية البيئة:
٢٤	توصيات مجلس الإدارة:
٢٤	تطبيق قواعد الحوكمة
٢٥	إقرارات
٢٦	البيانات المالية الموحدة
٢٧	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٢٧	- تقرير حول القوائم المالية الموحدة
٣٠	- قائمة المركز المالي الموحدة
٣١	- قائمة الدخل الموحدة
٣٢	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٣٣	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٤ - ٥٩	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس المجلس		السيد منجد منير رضا سختيان	.1
نائب الرئيس/المدير العام	ممثل للشركة المتحدة للنعام	السيد محمد أحمد العلاوي	.2
عضواً		السيد سمير مزيب حداد	.3
عضواً	ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	السيد خليل أنيس نصر*	.4
عضواً	ممثل شركة الذاكرة التجارية	السيد جمال شعشاعة	.5
عضواً	ممثل شركة المنجد للسياحة والسفر	السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	.6
عضواً		السيد منير منجد سختيان	.7

* تعيين السيد خليل أنيس نصر ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية إعتباراً من 24/4/2011 .



أعضاء مجلس الإدارة

مدققوا الحسابات:

١- التدقيق الخارجي (مؤسسة إرنست ويونغ العالمية E&Y)

٢- التدقيق الداخلي (كي بي ام جي KPMG)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم بإسمي وبإسم مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي السابع لهيئتك العامة الموقرة. متمنياً لكم التوفيق في تداول البنود المدرجة على جدول الأعمال .

أما بعد أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي في 2011/12/31 المتضمن البيانات المالية الموحدة والإنجازات التي حققتها شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري وخطتها المستقبلية .

بالإضافة إلى تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية في العام السابق ، فقد شهدت المنطقة وكما تعلمون تداعيات سياسية دراماتيكية بدأت منذ بداية العام ، وكان لها الأثر البالغ في مفاومة الصعوبات في بعض القطاعات الاقتصادية ومنها القطاع العقاري بالتحديد .

فكان لا بد من أخذ القرارات الإستراتيجية لمواجهة تلك الأزمات المترامية ، ومن تلك القرارات إتخذت الشركة قراراً بتجميد الدخول في مشاريع جديدة .

كما قامت الشركة وبهدف التخفيف من إلتزاماتها المالية وخصوصاً التمويلية ، قامت ببيع جزء من أراضيها غير القابلة للتطوير العقاري ، ونجحت في الحصول على أفضل الأسعار المتاحة في السوق .

وفي ذات الوقت فإننا نعمل وبكل جهد لمواجهة الصعوبات التي تواجه السوق العقاري وتحرص إدارة الشركة كل الحرص على إدارة أعمال الشركة ونشاطاتها بالشكل الأفضل بما يحمي مصالح مساهميها .

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (٦٢٩,٦٢٨) ويعود الجزء الأكبر من الخسارة إلى إعادة تقييم الأراضي المملوكة للشركات الحليفة لعام 2011 .

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة وتشكل بشكل أساسي مايلي:

أ- شركة شرق عمان:

تم تأسيس شركة شرق عمان التابعة لشركة إعمار وتملك كامل رأسمالها البالغ (مليون دينار) وتملك من الأراضي ما مساحته (١١٤ دونم) وتبلغ كلفتها الفعلية مبلغ (١,٠٩٩ مليون دينار) وتقدر القيمة العادلة لهذه للإستثمارات العقارية كما في 2011/12/31 بحوالي (٢,٩٤ مليون دينار).

- تم الإنتهاء من المرحلة الأولى من إسكان خالد بن الوليد وتم بناء ٢٥١ شقة لذوي الدخل المحدود وقد بدأت الشركة بتسويقها.
- تم بيع (٤٢ دونم) من أراضي الشركة بمبلغ (٩١٥,٩٣٠) دينار أردني.

ب- شركة ربوع الأردن:

تم تأسيس شركة ربوع الأردن وتملك (٥٠%) من رأس مال الشركة و برأس مال قدره (٣ مليون دينار) . وبتاريخ 2008/11/30 وبموجب قرار الهيئة العامة غير العادي تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ ٣٥١,٨٨٠ دينار من الحساب الجاري لشركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة ربوع الأردن .

كما أن الشركة تملك قطع من الأراضي مساحتها ٤٠٣ دونم و ٢٥٥ ٢م في منطقة المشتق وبكلفة فعلية (٧,٨١ مليون دينار) وتقدر القيمة العادلة كما في 2011/12/31 حوالي ٩,٢١ مليون دينار، حيث تم الإنتهاء من تسليم ١٠ فلل من المرحلة الأولى المؤلفة من ١١ فيلا مبنية على مساحة ١٨,٢ دونم .

ج- شركة أمواج العقارية:

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٢,٦٤٠,٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ١٢,١٢٣% من رأس مالها البالغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون سهم /دينار في حين أن قيمتها السوقية كما في 2011/12/31 تبلغ ٢,٩٦٧,٦٠٠ دينار ولم يتم التداول على السهم حتى تاريخ 2011/12/31 .

د - الإستثمارات العقارية:

لقد قامت الشركة بشراء أراضي بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية بالإضافة إلى إستثمارات عقارية مؤجرة بمساحة ٤٤٠

مترمربع وبالكلفة الفعلية بمبلغ ٢٨١,٦٠٠ الف دينار في حين القيمة العادلة لهذه الإستثمارات العقارية كما في 2011/12/31 تقدر بحوالي ٦٦٠ الف دينار إي بزيادة عن قيمتها بمبلغ ٢٧٨,٤٠٠ ألف دينار .

هـ- أبراج إعمار:

تمكنت الشركة خلال عام 2011 من بيع حوالي ٦٩٥ متر مربع .

و- 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 بغرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق البلد وتقدر قيمة الإستثمار حوال (١١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار.

حيث قامت الشركة في عام 2011 بدفع مبلغ (٢٠٠,٠٠٠) مئتا ألف دينار لصالح المشروع القائم.

ز- شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة.

تمتلك شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة المتخصصة في الفنادق السياحية بحصة مقدارها (٢,٥٥٢,٣٧٩) دينار/سهم (مليونان وخمسمائة وإثنان وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعة وسبعون ديناراً) وتمثل مانسبة (٣٠%) من قيمة الإستثمار في شركة التعاون الدولي البالغ (٨,٥٠٧,٩٣١) ثمانية ملايين وخمسمائة وسبعة آلاف وتسعمائة وواحد وثلاثون ديناراً

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

(١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الأردني للإستثمار والتمويل بمبلغ ١,٨ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في 2011/12/31 (٧٦٩,٣٤١) الف دينار.

(٢) كفالة شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري لدى البنك الأردني للإستثمار والتمويل بمبلغ ١,٤٤ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في 2011/12/31 (٨٧٨,٧٠١) الف دينار.

(٤) كفالة فرض شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة .

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 الغالي 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 ٢٠١١ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي السابع الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الإثنين الموافق ٢٠/٤/٢٠١١ 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 السابع للسنة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠١١ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٢.

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

- 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

- ١ 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.
- ٣ 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 تسعة موظفين بعضهم يحمل شهادات جامعية وذو 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 .
- لا يوجد موظفين.
- 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 وبأشرت عملها حديثاً.

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 والاستثمار العقاري ولم تباشر أي أعمال حتى تاريخه .

٤. شركة سيدار للإستثمار م.خ.م

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

٥. شركة البسفور للإستثمار م.خ.م

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

٦. شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة رأس المال (٨,٥٠٧,٩٣١) حصة شركة إعمار ٣٠٪ .

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلاوي	المدير العام	1966	بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	1988	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً . - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار. - مدير الإستثمار لشركة جنرال مديترينيان الأردنية سابقاً
السيد إبراهيم طه الأحمد	المدير المالي والإداري اعتباراً من 28/2/2011	1976	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة عمان الأهلية	1998	- مدير مالي في المجموعة الأردنية للتكنولوجيا - مؤسس جمعية احياء تراث الأردن - مدير مالي ومدير عام في شركة احياء تراث جرش
السيد إسلام محمد فارس صالح	المدير المالي والإداري لغاية 28/2/2011	1973	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة جرش	1998	- عمل في مجال التدقيق بالإضافة إلى عمله في المجال المالي في كبرى الشركات الأردنية

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

اسم المساهم	عدد الأسهم كما في 2011/12/31		عدد الأسهم كما في 2010/12/31	
	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
السيد منجد منير رضا سخيتان	17.49%	3,497,907	17.49%	3,497,907
شركة الذاكرة التجارية	1.75%	2,349,944	1.75%	2,349,944
شركة المنجد للسياحة والسفر	8.99%	1,797,928	8.99%	1,797,928
عدد الأسهم المكتتب		20,000,000		20,000,000

خامساً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

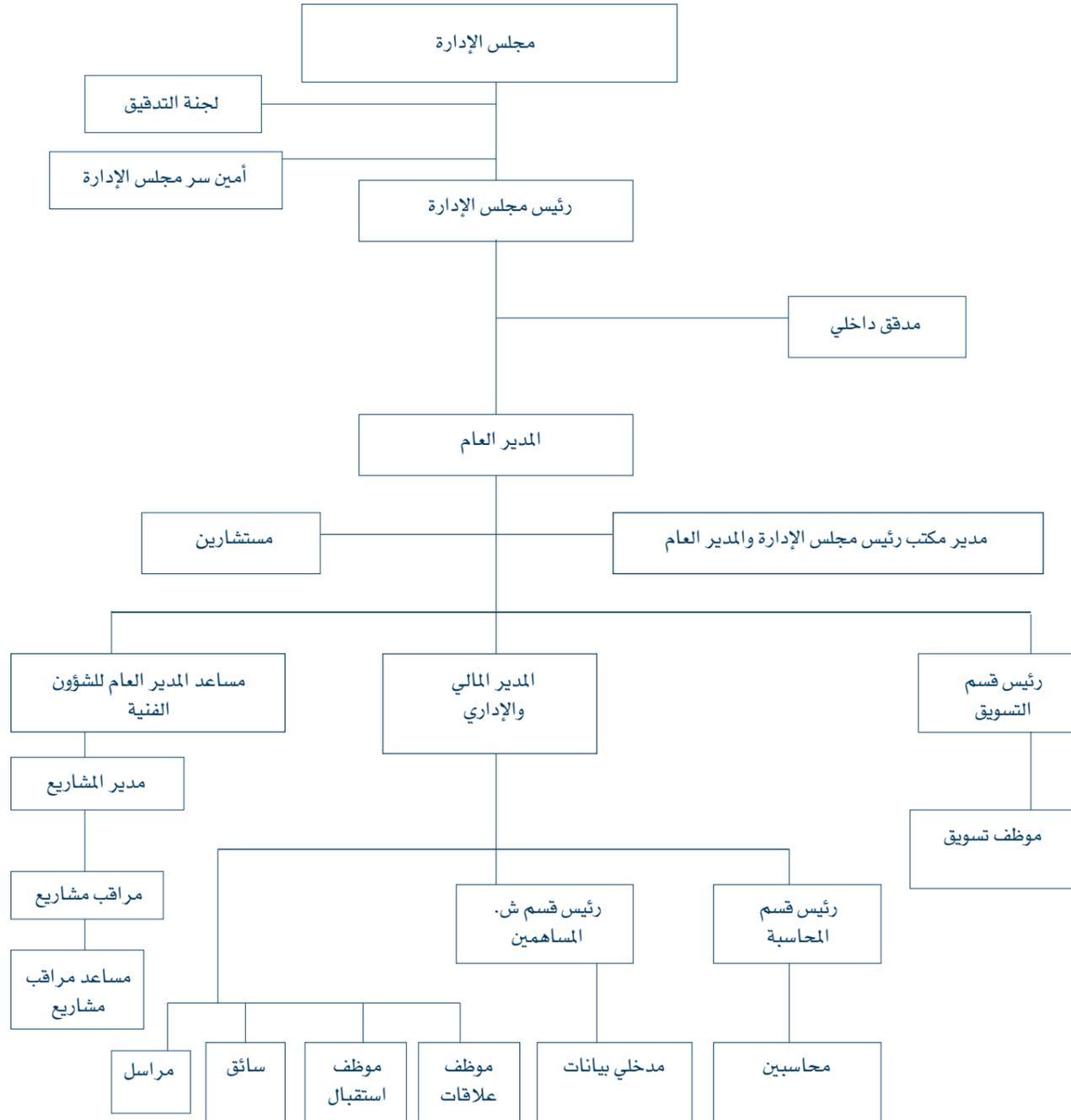
تمكنت شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري من الحفاظ على موقعها التنافسي في سوق العقار الأردني رغم الأزمة المالية العالمية التي أثرت على العالم وعلى كبار الشركات العالمية ، حيث أن الشركة تميزت بمشاريعها وقدرتها على الحفاظ على تدفقات نقدية إيجابية من خلال تسويق عقاراتها .

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد منجد منير رضا سخيتان	رئيس مجلس الإدارة	1947	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين	1971	- رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. - نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سخيتان المساهمة المحدودة. - عضو مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة - رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد أحمد العلاوي	نائب رئيس المجلس	1966	يحمل شهادة بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	1988	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً . - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار. - مدير الإستثمار لشركة جنرال مديترينيان الأردنية سابقاً
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	عضو	1953	يحمل شهادة ماجستير في العلوم الادارية - تمويل من الجامعة الاردنية	1997	- عضو مجلس إدارة في عدة شركات - مناصب قيادية في العمل المصرفي في الاردن ولبنان وفلسطين وقبرص اخرها الرئيس التنفيذي للبنك الاستثماري لغاية 2010
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد جمال شعشاعه	عضو	1969	بكالوريوس إدارة أعمال (لندن)	1991	- رجل أعمال ومستثمر في مجال المشاريع السياحية والفندقية والعقارية
السيد منير منجد منير سخيتان	عضو	1983	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت - ارلنجتون الولايات المتحدة .	2005	- الرئيس التنفيذي لشركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات - الرئيس التنفيذي لشركة المنجد للسياحة والسفر - الرئيس التنفيذي للشركة التنفيذية للمستلزمات المنزلية EMART
شركة المنجد للسياحة والسفر ذ.م.م ويمثلها السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	عضو	1974	ماجستير إدارة أعمال - تمويل من بريطانيا.	2012	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية . - مستثمر في السوق المالي . - المدير العام سابقاً وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية. - الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد.
السيد سمير مديب حداد	عضو	1944	بكالوريوس في الهندسة الكيماوية من جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة	1969	- عضو مجلس إدارة كلية الزرقاء الأهلية. - عضو مجلس إدارة جامعة الزرقاء الأهلية. - مدير عام شركة النسر للتطوير. - رئيس هيئة المديرين لمجموعة مديب حداد واولاده. - عضو هيئة المديرين للشركة الأردنية للإستثمارات المشتركة .

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

أ. ١- الهيكل التنظيمي للشركة:



المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

- المخاطر الطبيعية:

وتتمثل في الزلازل والهزات الأرضية، إذ أن آخر زلزال تأثرت فيه المنطقة سنة ١٩٩٤ بقوة (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:

بهدف 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 بارتفاع تكلفة الحصول على التسهيلات الائتمانية 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 و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١١ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

١. سداد جزء من قروض الشركة بمبلغ (١,٠٧٨,٠٠٠) دينار

٢. تحقيق إيرادات من بيع أراضي ومكاتب بمبلغ (٩٩٢,٠٠٠) دينار

٣. تخفيض المصاريف الإدارية بمبلغ (١٧٠,٠٠٠) دينار

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين 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.

١- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
٢- 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.

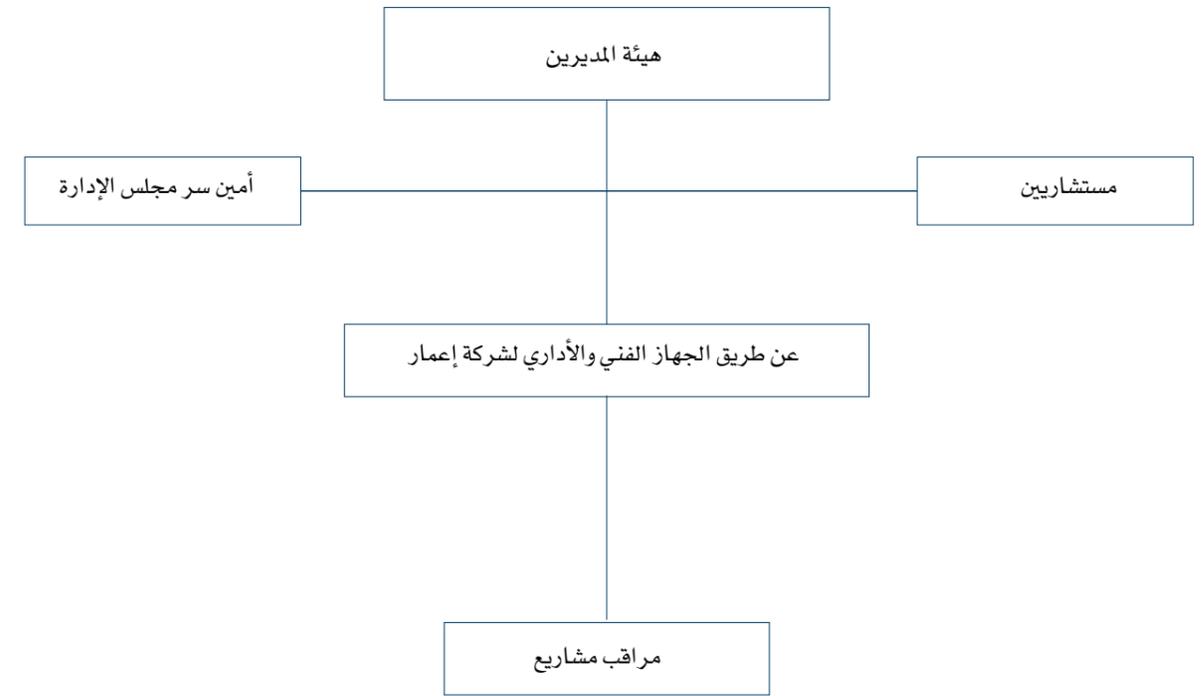
١- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
٢- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

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 الاستثمار 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

أ. ٢- الهيكل التنظيمي لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير:



ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط:

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

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

كما في 31 كانون أول 2007 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2008 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2009 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2010 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2011 بالدينار	
7.622.187	438.258	86.512	(18.516)	(639.628)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات
★4.788.000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة (قيمة بالصافي)
14.602.061	15.047.011	18.494.581	21.696.965	21.355.403	صافي حقوق المساهمين
3.260	1.070	0.830	0.610	0.40	أسعار الأوراق المالية

★ بالإضافة إلى توزيع أسهم مجانية بنسبة ١٥٪ من رأس المال المكتتب به والمدفوع.

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

٠١ بلغ مجموع موجودات الشركة ٢٨.٧٢١.٢٢٢ دينار لعام ٢٠١١ مقارنة مع ٢١.٢٢٢.٦٢١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٢.٤٩١.٣٩٨ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٧.٢٧٥.٨٢٠ دينار لعام ٢٠١١ مقارنة مع ٩.٢٢٧.٦٠٠ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١.٨٥١.٧٧٠ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ٢١.٣٥٥.٤٠٢ دينار مقارنة مع ٢١.٩٩٥.٠٢١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٦٣٩.٦٢٨ دينار وذلك بسبب إعادة تقييم إستثمارات الشركة في الشركات الحليفة.

ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد الموظفين الشركة
بكالوريوس	6
دبلوم	—
ثانوية عامة	3
المجموع	9

ج. لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١١.

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١١/١٢/٣١.
أ- أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو والجهة التي يمثلها	المتصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 31/12/2011	عدد الأوراق المالية المملوكة للعضو كما في 31/12/2011	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 31/12/2010
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس المجلس	الأردنية	-	3.497.907	3.497.907
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي	عضو	الأردنية	553.863	-	553.863
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد جمال شعشاعة	عضو	الأردنية	2.349.944	-	2.349.944
السيد سمير حداد	عضو	الأردنية	-	261.456	261.456
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل حوامدة	عضو	الأردنية	1.797.928	2.700	1.797.928
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد قيس منجد سختيان (1)	عضو	الأردنية	545.061	-	545.061
السيد منير منجد سختيان	عضو	الأردنية	-	544.792	544.792
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر (2)	عضو	الأردنية	545.061	-	545.061

(١) لغاية ٢٠١١/٤/٢٤ (٢) إعتباراً من ٢٠١١/٤/٢٤

ب - أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:
١ - السيد سمير مذيبي موسى حداد

إسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	31/12/2011		31/12/2010	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
نبيل مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261.365	%1.307	261.365	%1.307
هنري مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261.365	%1.307	261.365	%1.307
يوسف مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261.365	%1.307	261.365	%1.307
نصري مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261.365	%1.307	261.365	%1.307
سونيا سمير مذيبي حداد	بنت	الأردنية	65	%0.00032	65	%0.00032
مذيبي سمير مذيبي حداد	إبن	الأردنية	131	%0.00065	131	%0.00065
لورا سمير مذيبي حداد	بنت	الأردنية	65	%0.00032	65	%0.00032
طارق سمير مذيبي حداد	إبن	الأردنية	6.686	%0.033	6.686	%0.033

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٩٩٢,٣١١ دينار لعام ٢٠١١ مقارنة مع ١,١٠٩,٨٦٦ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١١٧,٥٥٥ دينار في حين بلغت خسائر الشركة (٦٣٩,٦٢٨) دينار لعام ٢٠١١ مقارنة مع خساره مقداره ١٨,٥١٦ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٦٢١,١١٢ دينار.

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2011	للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2010
1 نسبة دوران السهم	4.31%	8.33%
2 مضاعف سعر السهم	-12.5	-610
3 العائد على الاستثمار	-2.2%	-0.058%
4 العائد الى حقوق المساهمين	-2.99%	-0.085%
5 العائد الى رأس المال المدفوع	-3.2%	0.1%
6 العائد الى المبيعات	-64.5%	-1.6%
7 نسبة الملكية	74.3%	67.8%
8 نسبة التداول	232%	177%

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 ٢١ كانون أول ٢٠١١ مبلغ ٧,٥٠٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و١,٥٠٠ دينار عن شركة شرق عمان للإسكان والتطوير، وألف ومائة وستون دينار عن شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وألف ومائة وستون دينار عن شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار، والفان وخمسمائة دينار عن كل من الشركات البسفور وسيدار مضافاً إليها الضريبة العامة على المبيعات.

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة البدء بتنفيذ المشاريع التالية خلال العام ٢٠١٢:

١. تمويل الإستثمار في مشروع تركيا (SMH).
٢. تكملة مشروع فندق العقبة.

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

الإسم	الشركات المسيطر عليها	31/12/2011		31/12/2010	
		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	شركة كونسيبت جلوبال ليمتد	347.541	%1.738	347.541	%1.738

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

- لا يوجد أي أسهم مملوكة لموظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.
- لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مسيطر عليها من قبل موظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

الإسم	الصفة	بدل تنقلات دينار	أتعاب ترغ	المكافآت	الإجمالي
السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	3.600	120.000	-	123.600
السيد محمد أحمد العلاوي	نائب الرئيس والمدير العام	3.600	-	-	3.600
السيد سمير مزيب حداد	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد جمال شعشاعة	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد جميل الحوامدة	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد منير منجد سختيان	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد قيس منجد سختيان	(1) عضواً	900	-	-	900
السيد خليل أنيس نصر	(2) عضواً	2.700	-	-	2.700
المجموع		25.200	-	-	145.200

(1) ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية لغاية ٢٤/٤/٢٠١١.

(2) ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية اعتباراً من ٢٤/٤/٢٠١١.

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

الإدارة العليا	الصفة	رواتب بالدينار	بدل تنقلات بالدينار	المكافآت السنوية بالدينار	نفقات السفر بالدينار	المجموع بالدينار
السيد محمد العلاوي	المدير العام	48000	3.600	-	-	51.600
السيد إبراهيم طه الأحمد	المدير المالي والإداري (2)	-	3.000	-	-	3.000
السيد إسلام صالح	المدير المالي والإداري (1)	3000	600	-	-	3.600
المجموع		51.000	7.200	-	-	58.200

(1) المدير المالي والإداري لغاية ٢٨/٢/٢٠١١

(2) المدير المالي والإداري اعتباراً من ٢٨/٢/٢٠١١

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

- لا يوجد

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.

١. إستئجار مكاتب للشركة بمبلغ ٤٧,٤٠٠ دينار.

٢. شراء تذاكر سفر ورحلات بمبلغ ٥٢٤ 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.

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



نائب الرئيس

السيد محمد العلاوي



عضو مجلس إدارة

السيد سمير حداد



عضو مجلس إدارة

السيد جمال شعشاعه

عضو مجلس إدارة

السيد منير منجد سختيان



عضو مجلس إدارة

السيد خليل أنيس 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 محمد العلاوي



المدير المالي والاداري

السيد إبراهيم طه الأحمد



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 ٢٠١١ والخطة المستقبلية لها وإقرارها.
 ٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١.
 ٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١١ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
 ٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٢ وتحديد أتعابهم.
- 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، آملي أن يكون العام ٢٠١٢ 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

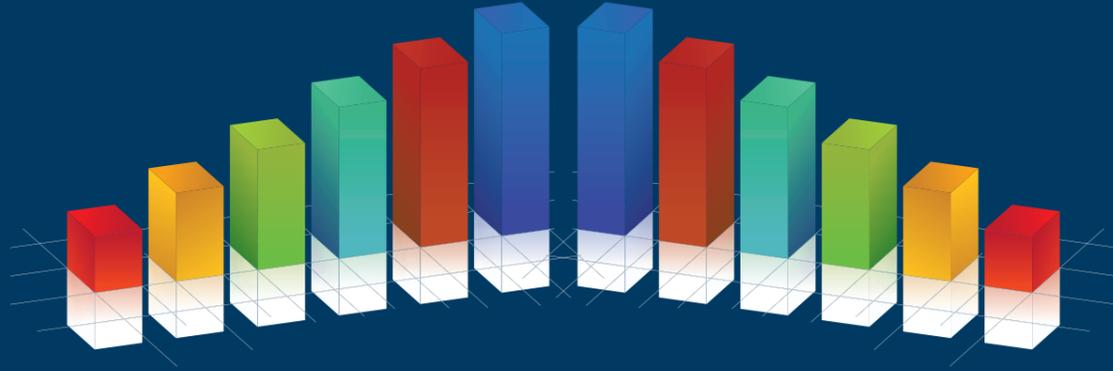
تقوم الشركة بتطبيق قواعد حوكمة الشركات بما فيها التزام الشركة بنود القواعد الإرشادية لدليل الحوكمة فيما عدا التالي :

- ١) إن طريقة إنتخاب مجلس الإدارة تتم وفق القواعد القانونية المنصوص عليها في قانون الشركات الاردني الساري المفعول وسيتم تطبيق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة بما لا يتعارض مع قانون الشركات .
- ٢) لا يتم توجيه دعوات حضور إجتماع الهيئة العامة العادي بالبريد الإلكتروني لكل مساهم وإنما يكتفي بإرسالها بالبريد ونشر إعلانات في الصحف والإذاعة حسب متطلبات القانون .
- ٣) تتوي الشركة القيام باستخدام الموقع الإلكتروني لتعزيز الإفصاح والشفافية .
- ٤) يتم إستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين في مكاتب الشركة، علما بأنه تم تزويد الموقع الإلكتروني للشركة بذلك .

شركة إعمار

للتطوير والإستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية



البيانات المالية الموحدة

وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في ٣١ - كانون الأول ٢٠١١

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: ٥٧٧٧٢٥١
فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بالمجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة. إن إختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء الناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم مدقق الحسابات للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بأعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي المتحفظ.

أساس الرأي المتحفظ

تملكت المجموعة شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية - تركيا خلال عام ٢٠١٠ حيث تم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة بشكل مؤقت. لم تتمكن المجموعة من إتمام توزيع كلفة الاستحواذ بشكل نهائي على موجودات ومطلوبات الشركة خلال فترة الاثنى عشر شهراً وفقاً لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية. ونتيجة لذلك فقد تم إظهار الاستثمار في الشركة التابعة بالكلفة خلافاً لمعايير التقارير المالية الدولية وتعديل القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ لتعكس الاستثمارات في الشركة التابعة بالكلفة.

الرأي المتحفظ

في رأينا وبإستثناء أثر ما ورد في الفقرة السابقة، إن القوائم المالية الموحدة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وأداءها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي المصادقة عليها آخذين بعين الاعتبار أساس ما ورد في فقرة الرأي المتحفظ.

إرنست ويونغ/ الأردن

محمد إبراهيم الكركي

ترخيص رقم ٨٨٢ فئة (أ)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠١١

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

2010	2011	إيضاحات
دينار	دينار	
معدلة (إيضاح 2)		
		الإيرادات-
		إيراد تمويل
443,005	385,089	أيراد بيع استثمارات عقارية و عقارات معدة للبيع
564,975	471,354	أيراد ايجارات
82,861	55,077	إيرادات أخرى
18,925	8,791	
1,019,866	992,311	مجموع الإيرادات
		المصاريف-
		مصاريف إدارية
678,003	510,495	18
92,368	87,857	إستهلاكات
333,861	575,094	تكاليف تمويل
90,413	458,493	6
		حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
1,195,645	1,631,939	مجموع المصاريف
(85,279)	(639,628)	خسارة السنة قبل ضريبة الدخل
13,610	-	ضريبة الدخل
(98,889)	(639,628)	خسارة السنة
		يضاف: بنود الدخل الشامل الأخرى
		مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
(98,889)	(639,628)	
فلس/ دينار	فلس/ دينار	
(0,004)	(0,32)	19
		الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 27 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2011

2010	2011	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
معدلة (إيضاح 2)			
			موجودات غير متداولة -
			ممتلكات ومعدات
206,304	235,461	4	مشاريع تحت التنفيذ
2,377,367	2,000,577	5	استثمار في شركات حليفة
3,702,315	3,245,122	6	استثمار في شركة تابعة
3,350,209	3,350,209	3	شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
3,875,657	2,616,788	10	استثمارات عقارية
3,715,475	2,848,190	7	موجودات مالية متوفرة للبيع
3,987,700	-	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخرى
	3,987,700	9	
21,217,227	18,784,947		
			موجودات متداولة -
			عقارات معدة للبيع
5,631,742	5,011,503	11	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
2,581,366	3,637,667	12	ذمم مدينة
602,503	1,036,337	13	شيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل
937,123	825,214	10	ارصدة مدينة أخرى
207,951	126,456		نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
457,19	241,809	14	
10,005,404	9,946,286		
31,222,631	28,731,233		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية حملة الأسهم -
			راس المال المدفوع
2,000,000	2,000,000	21	علاوة اصدار
400,814	400,814		احتياطي اجباري
898,100	898,100	21	احتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة (خسائر متراكمة) ارباح مدورة
355,388	355,388		مجموع حقوق الملكية
340,729	(298,899)		
21,995,031	21,355,403		
			المطلوبات -
			مطلوبات غير متداولة-
			قروض طويلة الأجل
3,786,455	2,579,580	15	إيرادات مؤجلة - طويلة الأجل
856,925	517,314	10	
4,643,380	3,096,894		مطلوبات متداولة-
			ذمم دائنة
238,588	131,703		أرصدة دائنة أخرى
740,354	505,379	16	مخصص ضريبة الدخل
544,499	544,499	20	إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل
418,453	278,551	10	بنوك دائنة
2,213,725	2,250,835	17	أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام
918,601	1,057,969	15	
4,584,220	4,278,936		
9,227,700	7,375,830		مجموع المطلوبات
31,222,631	28,731,233		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 27 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

2010	2011	إيضاحات
دينار	دينار	
معدلة (إيضاح 2)		
		الأنشطة التشغيلية
(85,279)	(63,922)	خسارة السنة قبل ضريبة الدخل بنود غير نقدية -
92,368	87,857	استهلاكات
9,043	45,849	6 حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
(790)	(814)	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
33,816	57,094	تكاليف تمويل
(44,305)	(38,089)	ايراد تمويل
		تغيرات رأس المال العامل -
31,454	49,866	ذمم مدينة
(1,637,631)	(1,056,301)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
1,391,724	1,369,778	شيكات برسم التحصيل
41,953	81,495	ارصدة مدينة أخرى
(378,988)	(1,068,885)	ذمم دائنة
(43,018)	(47,913)	ايرادات مؤجلة
121,861	(23,497)	ارصدة دائنة أخرى
(1,967)	-	ضريبة دخل مدفوعة
(6,946)	16,043	صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(4,618)	(1,020,82)	شراء ممتلكات ومعدات
8,759	8,479	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(15,276)	85,205	بيع (شراء) استثمارات عقارية
(2,086,187)	-	إستثمار في شركات حليفة
(3,351,209)	-	إستثمار في شركة تابعة
(95,169)	(1,232,10)	مشاريع تحت التنفيذ
72,040	62,239	عقارات معدة للبيع
44,305	38,089	ايراد تمويل
(5,283,356)	1,640,540	صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
3,214,330	-	الزيادة في رأس المال
(716,610)	(1,067,507)	تسديد قروض طويلة الأجل
(33,816)	(57,094)	مصاريف تمويل
2,163,859	(1,642,601)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
(3,728,913)	158,982	الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
1,560,907	(2,168,006)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
(2,168,006)	(2,009,024)	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 27 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2011

	رأس المال المدفوع		علاوة إصدار		احتياطي اجباري		احتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة		خسائر متراكمة (إرباح مدوّرة)		المجموع
	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار		
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2011 معدل (إيضاح 2)	2,000,000	-	400,814	-	881,000	355,388	340,729	21,995,031	(63,922)		21,995,031
مجموع الخسارة و الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	(23,928)	-	-	-	(23,928)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2011	2,000,000	-	400,814	-	881,000	355,388	(23,928)	21,355,403	(23,928)		21,355,403
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2010 معدل (إيضاح 2)	1,785,700	-	400,814	-	881,000	355,388	439,218	18,789,900	(98,889)		18,789,900
مجموع الخسارة و الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	-	(98,889)	-	-	-	(98,889)
الزيادة في رأس المال	3,214,330	-	-	-	-	-	-	3,214,330	-	-	3,214,330
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010 معدل (إيضاح 2)	2,000,000	-	400,814	-	881,000	355,388	340,729	21,995,031	(63,922)		21,995,031

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 27 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

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

- الغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- الغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- الغاء 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

(٢-٤) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متفقة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات على معايير المحاسبة الدولية التالية ابتداءً من أول كانون الثاني ٢٠١١:

معييار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الادوات المالية

قامت المجموعة اعتباراً من أول كانون الثاني ٢٠١١ بالتطبيق المبكر للمعييار ولم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أثر على قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الموحدة باستثناء إعادة تصنيف للموجودات المالية المتوفرة للبيع إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في أول كانون الثاني ٢٠١١.

إن تفاصيل أثر إتباع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) مدرجة في إيضاح رقم (٢٦) حول القوائم المالية الموحدة.

يتضمن المعيار الجديد الفئات التالية لتصنيف وقياس الموجودات المالية:

أ- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

- هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة وفقاً لنموذج أعمالها الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.

- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتلفاً العلاوة / الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي إلى عدم امكانية استرداد الاصل او جزء منه، ويتم قيد اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

- يمثل مبلغ التدني في قيمة هذه الموجودات الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

ب- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

- هي الموجودات المالية التي قامت المجموعة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة.

- يتم اثبات هذه الموجودات بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم أخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الموحدة.

- يتم تسجيل الأرباح الموزعة أو الفوائد المتحققة في قائمة الدخل الموحدة.

ج- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

- تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية بغرض الاحتفاظ بها على المدى الطويل.

- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

- لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني.

- يتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة.

معييار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ الإفصاحات عن جهات ذات علاقة - (مُعدّل)

يُوضح المعيار المُعدّل تعريف الجهات ذات العلاقة لتسهيل عملية تحديد الجهات ذات العلاقة وإلغاء التفاوت في عملية التطبيق.

لم يكن هناك أي أثر على المركز المالي أو الأداء المالي عند تطبيق المعيار المُعدّل.

معييار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية - عرض و تصنيف حقوق الاصدار - (معدل)

ينبغي تطبيق التعديل على معيار المحاسبة الدولي ٣٢ للفترات المالية التي تبدأ في أول شباط ٢٠١٠ أو بعد ذلك.

تم تعديل تعريف المطلوبات المالية بحيث يتم تصنيف حقوق الاصدار (وبعض عقود الخيارات) ضمن حقوق الملكية في حال تم منح الحقوق لجميع المالكين الحاليين لنفس الفئة من أدوات حقوق ملكية المنشأة كل حسب ملكيته أو في حال تم منح حقوق لشراء عدد محدد من أدوات حقوق ملكية المنشأة مقابل مبلغ محدد.

لم ينتج عن تطبيق هذا التعديل أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

التفسير رقم ١٤ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - الحد الأدنى للمبالغ التي تدفع مسبقاً لتمويل موجودات خطط منافع الموظفين المحددة

التفسير رقم ١٩ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - تسديد المطلوبات المالية عن طريق ادوات حقوق الملكية.

لم ينتج عن تطبيق هذه التفسيرات أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

(٥-٢) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية 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.

(٦-٢) أهم السياسات المحاسبية

تملك شركات تابعة و الشهرة

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

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة او بحصتهم من صافي موجودات الشركة المملوكة. يتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة.

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

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

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدني، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم اثبات 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:

أجهزة حاسوب	٪
أثاث ومفروشات	٢٠
سيارات	١٥
اجهزة ومعدات	٢٠
ديكورات	٢٠-١٥
مقاسم هواتف الابرج	٢٠
	٢٥

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني 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.

أراضي

يتم اظهار الأراضي بالكلفة.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصاريف المباشرة.

موجودات مالية متوفرة للبيع (وفقاً لمعيار ٣٩ - مطبق قبل كانون الثاني ٢٠١١)

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر (وفقاً لمعيار ٩ - مطبق منذ ١ كانون الثاني ٢٠١١)

يتم تسجيل موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة

الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة الى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني هذا ويتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، وتظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركة الحليفة ولا يتم اطفاءها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. 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 بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم.

يتم استهلاك الاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

عقارات معدة للبيع

تظهر العقارات المعدة للبيع بسعر الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل إضافة إلى كلفة التطوير.

النقد وما في حكمه

لاغراض قائمة التدفقات النقدية يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك وودائع لدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بعد تنزيل حسابات البنوك الدائنة والارصدة مقيدة السحب.

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 للفاثورة.

- تدني الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تظهر بالقيمة العادلة: يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة (وفقاً لمعيار ٣٩ - مطبق قبل كانون الثاني ٢٠١١).

يتم تسجيل التدني في القيمة في قائمة الدخل الموحدة كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل الموحدة باستثناء أسهم الشركات المتوفرة للبيع حيث يتم استرجاعه من خلال التغير المتراكم في القيمة العادلة.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار الاغلاق للموجودات المالية وأسعار العرض بالنسبة للمطلوبات المالية.

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.

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.

دائنون ومبالغ مستحقة الدفع

يتم اثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع 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 وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس

قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تحقق الإيرادات

(٣) تملك شركات تابعة

قامت الشركة بتاريخ ٢٠ حزيران ٢٠١٠ بتملك ما نسبته ١٠٠٪ من رأسمال شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية. هذا ولم يتم توحيدها ضمن القوائم المالية وتم إظهارها بالكلفة (إيضاح ٢).

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية 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 السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل. 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 ويتم تحويل الأرباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل. عند استبعاد العمليات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل 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 والدول التي تعمل بها المجموعة.

(٥) مشاريع تحت التنفيذ

الرصيد كما في أول كانون الأول ٢٠١١	المحولات لعقارات معدة للبيع	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١١	إضافات
دينار	دينار	دينار	دينار
٦٢١٤٥٠	-	٦١٨٤٥٠	٣٠٠٠
١٨٧٩١٢٧	-	١٧٥٨٩١٧	١٢٠٢١٠
٢٥٠٠٥٧٧	-	٢٣٧٧٣٦٧	١٢٣٢١٠

مشروع البحر الميت*

مشروع اسكان خالد بن الوليد**

- يمثل هذا البند كلفة الارض التي تم شراؤها من قبل شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري في منطقة البحر الميت بهدف بناء وحدات سكنية عليها .

- يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل شركة شرق عمان للاسكان و التطوير على اعمال المرحلة الثالثة من مشروع اسكان خالد بن الوليد لذوي الدخل المحدود و الخاص بإنشاء ٣٠ عمارة.

بلغت قيمة تكاليف التمويل المرسملة على حساب مشاريع قيد التنفيذ مبلغ ١٠٥٢٩٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ (٢٠١٠: ١٠٢٢٦٤ دينار).

تبلغ القيمة التقديرية لاستكمال المشاريع ٣٧٠٠٠٠٠ دينار.

(٦) استثمارات في شركات حليفة

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	نسبة المساهمة	بلد التأسيس
دينار	دينار		
١٦٧١٢٤١	١٢٣٤٥٤٢	٥٠%	الأردن
٢٠٣٢٣٧٤	٢٠١٠٥٨٠	٣٠%	الأردن
٣٧٠٣٦١٥	٣٢٤٥١٢٢		

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري

شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة

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

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
١٧٠٧٨٤١	٣٧٠٣٦١٥	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٢٠٨٦١٨٧	-	إضافات خلال السنة
(٩٠٤١٣)	(٤٥٨٤٩٣)	حصة المجموعة من خسارة الشركات الحليفة
٣٧٠٣٦١٥	٣٢٤٥١٢٢	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

(٤) ممتلكات ومعدات

المجموع	الاجهزة	مقسم هواتف	سيارات	اثاث ومفروشات	ديكورات	اجهزة ومعدات
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٨٦٣٠٦	٩٦٢٨٠	٢٢٦٢٨	٢٥٨٥٥	٩٠١١٢	٥١٦٣٧	٩٩٧٩٣
١٠٢٠٨٤	-	١٨٧٣	-	١٠٠٠٠٠	-	٢١١
١٥٥٣٠	-	-	-	١٥٢٠٠	-	٣٣٠
٤٧٢٨٦٠	٩٦٢٨٠	٢٤٥٠١	٢٥٨٥٥	١٧٤٩١٣	٥١٦٣٧	٩٩٦٧٤
١٨٠٠٠٢	٦٠٢٧٤	١٦٧٢٧	١٥٠١١	٣٩٣٢٧	١١٤٨٤	٣٧١٧٩
٧٢٥٩٧	٢٤٠٧٠	٣٠٤٥	٤٥٦٣	١٤٥٢٦	١٠٧٧٢	١٥٦٢١
١٥٢٠٠	-	-	-	١٥٢٠٠	-	-
٢٣٧٣٩٩	٨٤٢٤٤	١٩٧٧٢	١٩٥٧٤	٣٨٦٥٣	٢٢٢٥٦	٥٢٨٠٠
٢٣٥٤٦١	١١٩٣٦	٤٧٢٢٩	٦٢٨١	١٣٦٢٦٠	٢٩٣٨١	٤٦٨٧٤
٢٥٢٨٢٦	٩٦٢٨٠	٢٢٤٠٣	٢٤٢٢٣	٦٠٨٠٩	٥٠٦٣٧	٩٨٤٧٤
٤٦١٨٠	-	٢٢٥	١٦٣٢	٤٢٠٠٤	١٠٠٠	١٣١٩
(١٢٧٠٠)	-	-	-	(١٢٧٠٠)	-	-
٢٨٦٣٠٦	٩٦٢٨٠	٢٢٦٢٨	٢٥٨٥٥	٩٠١١٢	٥١٦٣٧	٩٩٧٩٣
١٠٧٦٢٥	٣٦٢٠٤	١٣٣٩٣	١١٤٤٠	٢٣٦٥٣	٩٢٣	٢٢٠١٢
٧٧١٠٨	٢٤٠٧٠	٣٣٣٤	٣٥٧١	٢٠٤٠٥	١٠٥٦١	١٥١٦٧
(٤٧٢٢١)	-	-	-	(٤٧٢٢١)	-	-
١٨٠٠٠٢	٦٠٢٧٤	١٦٧٢٧	١٥٠١١	٣٩٣٢٧	١١٤٨٤	٣٧١٧٩
٢٠٦٣٠٤	٣٦٠٠٦	٥٩٠١	١٠٨٤٤	٥٠٧٨٦	٤٠١٥٣	٦٢٦١٤

٢٠١١

الكلفة -

الرصيد كما

في أول كانون الثاني ٢٠١١

إضافات

استيعادات

الرصيد كما

في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

الاستهلاك المتراكم -

الرصيد كما

في أول كانون الثاني ٢٠١١

الإستهلاك للسنة

استيعادات

الرصيد كما

في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٢٠١٠

الكلفة -

الرصيد كما

في أول كانون الثاني ٢٠١٠

إضافات

الرصيد كما

في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

الاستهلاك المتراكم -

الرصيد كما

في أول كانون الثاني ٢٠١٠

الإستهلاك للسنة

استيعادات

الرصيد كما

في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
٦٢٥٧٦٠٤	٧١٤١٤٩٤	مجموع الموجودات
٢٥٥٣٩٨٩	٣٨٩٦٣٧٢	مجموع المطلوبات
٣٧٠٢٦١٥	٣٢٤٥١٢٢	صافي الموجودات

حصة المجموعة من إيرادات وخسائر الشركات الحليفة:

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
٣٠٥	٢٨٣٤٣٨	الإيرادات
٩٠٤١٣	٤٥٨٤٩٣	خسارة السنة

(٧) استثمارات عقارية

فيما يلي تفاصيل هذا البند:
أراضي

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
١١١٣٧٨٢	١١١٣٧٨٢	أراضي المسفر-الرصيفة
٨٧٣٠٧٨	٢١٠٥٣	أراضي عين الباشا
٥٨٣٥١٩	٥٨٣٥١٩	أرض الجرينة
٧٧٨٧٦٠	٧٧٨٧٦٠	أرض السرو
٣٣٤٩٧١٣٩	٢٤٩٧١١٤	

مباني

مكاتب مؤجرة بالصافي×

٢٠١٠	٢٠١١
٣٦٦٣٣٦	٣٥١٠٧٦
٣٧١٥٤٧٥	٣٨٤٨١٩٠

× إن تفاصيل الحركة على حساب مكاتب مؤجرة هي كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
١٧٥١٣٩	٣٨١٥٩٦	الكلفة
٢٠٦٤٥٧	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
		المحول من عقارات معدة للبيع
٣٨١٥٩٦	٣٨١٥٩٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
-	١٥٢٦٠	الاستهلاك المتراكم
١٥٢٦٠	١٥٢٦٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
		الإستهلاك للسنة
١٥٢٦٠	٣٠٥٢٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
		صافي القيمة الدفترية كما في
٣٦٦٣٣٦	٣٥١٠٧٦	٣١ كانون الأول ٢٠١١

(٨) موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
٣٩٦٧٦٠٠	-	أسهم شركات مدرجة-
		شركة امواج العقارية×
٢٠٠٠٠	-	أسهم شركات غير مدرجة-
٣٩٨٧٦٠٠	-	شركة الكرامة

× تم إيقاف شركة امواج العقارية عن التداول بتاريخ ١٦ آب ٢٠٠٩. يمثل هذا المبلغ القيمة العادلة لأسهم شركة امواج العقارية قبل إيقافها عن التداول.

تظهر الموجودات المالية التي لا تتوفر لها أسعار سوقية بالكلفة حيث لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

(٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

	٢٠١١	٢٠١٠
	دينار	دينار
أسهم شركات مدرجة -		
شركة امواج العقارية*	٣٩٦٧٦٠٠	-
أسهم شركات غير مدرجة -		
شركة الكرامة	٢٠.٠٠٠	-
	٣٩٨٧٦٠٠	-

* تم إيقاف شركة امواج العقارية عن التداول بتاريخ ١٦ آب ٢٠٠٩. يمثل هذا المبلغ القيمة العادلة لأسهم شركة امواج العقارية قبل إيقافها عن التداول.

(١٠) شيكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند شيكات تم تحصيلها من بيع المكاتب و بمعدل فائدة ١٠ر٥٪ سنويا، يستحق آخرها بتاريخ ١ ايار ٢٠١٩. بلغ اجمالي قيمة الايرادات المؤجلة مبلغ ٧٩٥٨٦٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ (٢٠١٠: ١٢٧٥٣٧٨ دينار).

(١١) عقارات معدة للبيع

	٢٠١١	٢٠١٠
	دينار	دينار
مكاتب (أبراج أعمار)		
شقق سكنية (مشروع اسكان خالد بن الوليد)	-	٥٧٧٤٥٠
	٥٠١١٥٠٣	٥٠٥٤٢٩٢
	٥٠١١٥٠٣	٥٦٣١٧٤٢

(١٢) معاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل المعاملات مع جهات ذات علاقة المعاملات التي تمت مع الشركات الحليفة وكبار المساهمين والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين.

يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه العمليات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة:

بنود داخل قائمة المركز المالي الموحدة

	٢٠١١	٢٠١٠
	دينار	دينار
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:		
شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري - شركة حليفة	١٧٤٧٦٦٥	١٧٦٢٥٣١
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة - شركة حليفة	٤٦٦٨٣٤	٥٠٧٦٣٩
شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية - شركة تابعة	١٤٢٣١٦٨	٣١١١٩٦
	٣٦٢٧٦٦٧	٢٥٨١٣٦٦
شيكات برسم التحصيل (اعضاء مجلس ادارة)	٤٦٦١٥٣	١٢٩٦١٨٠

مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة:

قروض طويلة الاجل (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)
بنك دائن (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)

	٢٠١١	٢٠١٠
	دينار	دينار
	٣٦٢٧٥٤٩	٤٧٠٥٠٥٦
	٢٠٠٢٦٥٤	٢٠٢٥٠٥٣

بنود داخل قائمة الدخل الموحدة

	٢٠١١	٢٠١٠
	دينار	دينار
تكاليف تمويل (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)	٥٥٣٥٤٥	٤٢٩٢٢٣
ايراد تمويل (اعضاء مجلس ادارة)	٥١٩٩٧	١٠٠٨٢٨
ايراد بيع مكاتب (اعضاء مجلس ادارة)	٤١٦٥٥٠	-
بدل تنقلات (اعضاء مجلس الإدارة)	٢٨٨٠٠	٢٥٠٤٠
اتعاب بدل تفرغ (رئيس مجلس الإدارة)	١٢٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠

(١٥) قروض طويلة الأجل

٢٠١٠		٢٠١١	
أقساط القروض		أقساط القروض	
طويلة	تستحق خلال	طويلة	تستحق خلال
الاجل	عام	الاجل	عام
دينار	دينار	دينار	دينار
٣٧٨٦٤٥٥	٩١٨٦٠١	٢٥٧٩٥٨٠	١٠٥٧٩٦٩

البنك الأردني للإستثمار والتمويل

منحت شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري قرضاً من قبل البنك الأردني للإستثمار والتمويل بقيمة ٤٠٠٠٠٠٠٠ دينار بمعدل فائدة ٩.٥٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط شهرية أستحق أولها بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ ويستحق آخرها بتاريخ ١ ايار ٢٠١٩. منحت الشركة هذا القرض مقابل رهن عقاري على المكاتب المباعة مقابل شيكات برسم التحصيل (إيضاح ١٠).

منحت الشركة التابعة شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٧ قرضاً من البنك الأردني للإستثمار والتمويل بقيمة ٤٣١٧١٦ دينار بمعدل فائدة ٩.٢٥٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط ربع سنوية بمبلغ ٩٤٨٠٠ دينار أستحق أولها بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٠ ويستحق آخرها بتاريخ ٣١ آب ٢٠١٣.

ان مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها للقروض طويل الأجل هي كما يلي:

السنة	دينار
٢٠١٣	٧٨٤٣٩٤
٢٠١٤	٤٤٧٥٣٢
٢٠١٥	٤١٤٩١٧
٢٠١٦	٤١١٥١٧
٢٠١٧ وما بعد	٥٢١٢٢٠
	<u>٢٥٧٩٥٨٠</u>

(١٦) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠	٢٠١١
دينار	دينار
٢٣٢٥٤٣	١٧٣٣٦٥
٢٦٨٤٤١	٢٦٥٨٥٢
١٠٧٧	١٠٧٧
١٢٥١	١٥٢٨
٢٣٧٠٤٢	٦٣٥٥٦
<u>٧٤٠٣٥٤</u>	<u>٥٠٥٣٧٩</u>

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة:

٢٠١٠	٢٠١١
دينار	دينار
٤٨٠٠٠	٥١٦٠٠

رواتب ومكافآت

٢٠١٠	٢٠١١
دينار	دينار
٦٠٢٥٠٢	١٠٢٦٣٧

(١٣) ذمم مدينة

ذمم تجارية

فيما يلي جدول أعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

المجموع	ذمم مستحقة وغير مشكوك في تحصيلها			ذمم غير مستحقة وغير مشكوك في تحصيلها	٢٠١١	٢٠١٠
	١٨٠-٩٠ يوم	٢٧٠-١٨١ يوم	٢٧١ يوم فأكثر			
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	٢٠١١	٢٠١٠
١٠٢٦٣٧	٢٩٠٨٨	-	٦٥٧٤٩	٨٨٠٠	٢٠١١	٢٠١٠
٦٠٢٥٠٢	١٦٠٤٦٩	٥٧٨٧	٧٠٧٨	٤٢٩١٦٩	٢٠١٠	

(١٤) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٠	٢٠١١
دينار	دينار
٤٠٠	٤٠٠
٣٥٣١٩	٢٤١٤٠٩
<u>٤٥٧١٩</u>	<u>٢٤١٨٠٩</u>

نقد في الصندوق
أرصدة لدى البنوك

(٢٠) ضريبة الدخل

إن تفاصيل الحركة على حساب مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
٦٠,٥٤٦	٥٤,٤٩٩	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٣,٦١٠	-	مخصص ضريبة الدخل
(١٩,٦٥٧)	-	المدفوع خلال السنة
٥٤,٤٩٩	٥٤,٤٩٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للعام ٢٠١١ وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للعام ٢٠١٠ وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩.

لم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية للمجموعة منذ عام ٢٠٠٥ ولغاية عام ٢٠١١ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

(٢١) حق ملكية حملة الأسهم

رأس المال المدفوع -

يبلغ رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. تم زيادة رأس مال الشركة المدفوع بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٠ بمبلغ ٢,٢١٤,٣٣٠ دينار ليصبح ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهماً بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

الإحتياطي الإجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة ١٠٪ خلال السنوات وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين. لا يجوز وقف التحويل للإحتياطي الإجباري قبل أن يبلغ رصيده ٢٥٪ من رأس المال المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في التحويل إلى أن يبلغ رصيد الإحتياطي الإجباري رأس مال الشركة المصرح به.

(٢٢) النقد وما في حكمه

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

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
٤٥,٧١٩	٢٤,١٨٠,٩	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
٢,٢١٣,٧٢٥	٢,٢٥٠,٨٣٣	ينزل: بنوك دائنة
(٢,١٦٨,٠٠٦)	(٢,٠٠٩,٠٢٤)	صافي النقد وما في حكمه

(١٧) بنوك دائنة

يمثل هذا البند التسهيلات الائتمانية الممنوحة لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري من البنك الأردني للاستثمار والتمويل بسقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار ومن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار وينسب فائدة سنوية تتراوح بين ٨,٥٪ الى ٩٪.

(١٨) مصاريف إدارية

٢٠١٠	٢٠١١	
دينار	دينار	
١٧١,١٥٢	١١٨,٤١٨	رواتب واجور ومنافع أخرى
١٤,٥٣٥	١٠,٤٠٢	المساهمة في الضمان الإجتماعي
٤١,٩٣٤	٢٧,٨٨٥	أتعاب قانونية واستشارات
٢٥,٠٤٠	٢٨,٨٠٠	بدل تنقلات اعضاء مجلس الإدارة
١٢٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	اتعاب بدل تضرغ رئيس مجلس الإدارة
١٣,١٣٤	٤٢,٢٧٨	رسوم حكومية
٨,٢٠١	٦٠٩	سفر وتنقلات
٢٢,٥٤٦	٦,٤٠٨	إعلانات ومعارض
١٦,٠٤٢	٢١,٣٥٥	بريد وهاتف
٤٢,٣٤٧	١٨,٩٣٨	قرطاسية ومطبوعات وإشتراكات
٤٧,٤٠٠	٤٧,٤٠٠	إيجارات
٤,٨٦٢	٦,٨٤١	مصاريف سيارات
٢,٢٤٧	-	ضيافة
٢١,٦٨٢	٢,٠٣٧	صيانة
١٢٧,٣٨١	٥٩,١٢٤	أخرى
٦٧٨,٥٠٣	٥١٠,٤٩٥	

(١٩) حصة السهم من خسارة السنة

٢٠١٠	٢٠١١	
(٩٨,٨٨٩)	(٦٣٩,٦٢٨)	الحصة الأساسية
١٨,٢٠٥,٣٣٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	خسارة السنة (دينار)
(٠,٠٠٥٤)	(٠,٠٣٢)	المعدل المرجح لعدد الاسهم خلال السنة (سهم)
		الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة

(٢٣) ادارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

ان المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل، البنوك الدائنة والقروض.

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

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل الموحد بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول.

	الزيادة/النقص بسرعة الفائدة	الأثر على الخسارة
٢٠١١ - العملة	نقطة مئوية	دينار
دينار أردني	٧٥+	٤٤١٦٣
دينار أردني	٧٥-	(٤٤١٦٣)

	الزيادة/النقص بسرعة الفائدة	الأثر على الخسارة
٢٠١٠ - العملة	نقطة مئوية	دينار
دينار أردني	٧٥+	٥١٨٥١
دينار أردني	٧٥-	(٥١٨٥١)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية تجاه المجموعة. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة) وأنشطتها التمويلية المتضمنة الودائع لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة.

وترى الشركة 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 ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و ٢٠١٠.

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 ٢٠١١ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

٢٠١١ كانون الأول	أقل من ٣ شهور	١٢ شهر	من ٣ شهور إلى ٥ سنوات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢١٤٨١٧	٩١٧٢٠٩	٣١٢١٢٩٢	٤٢٥٢٣١٨	٤٢٥٢٣١٨
١٣١٧٠٣	-	-	١٣١٧٠٣	١٣١٧٠٣
-	٢٤٠٨٣٩٣	-	٢٤٠٨٣٩٣	٢٤٠٨٣٩٣
-	٢٦٦٩٣٠	-	٢٦٦٩٣٠	٢٦٦٩٣٠
٢٤٦٥٢٠	٣٥٩٢٥٣٢	٣١٢١٢٩٢	٧٠٦٠٣٤٤	٧٠٦٠٣٤٤

٢٠١٠ كانون الأول	أقل من ٣ شهور	١٢ شهر	من ٣ شهور إلى ٥ سنوات	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٣٤٨١٧	٧٥٠٩٥٧	٤٨٠٨٧٩٧	٥٧٩٤٨٧١	٥٧٩٤٨٧١
٢٣٨٥٨٨	-	-	٢٣٨٥٨٨	٢٣٨٥٨٨
-	٢٤١٢٩٦٠	-	٢٤١٢٩٦٠	٢٤١٢٩٦٠
-	٢٦٩٥١٨	-	٢٦٩٥١٨	٢٦٩٥١٨
٤٧٣٤٠٥	٣٤٣٣٤٣٥	٤٨٠٨٧٩٧	٨٧١٥٦٣٧	٨٧١٥٦٣٧

مخاطر العملات

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار) وبالتالي لا ينتج عن التعاملات بالدولار الأمريكي مخاطر عملات جوهريّة.

(٢٤) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال 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. تم زيادة رأس المال خلال عام ٢٠١٠.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الاصدار والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٢١٠٠٠٠٠١٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ مقابل ٢١٠٦٣٩٠٠٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠.

(٢٥) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الادوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تمثل الموجودات المالية النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية المتوفرة للبيع ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تمثل المطلوبات المالية البنوك الدائنة والذمم الدائنة والقروض طويلة الأجل وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

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

(٢٦) أضرار اتباع معيار التقارير المالية الدولية رقم (٩)

قامت المجموعة بالتطبيق المبكر لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠١١ (تاريخ بدء التطبيق) وقد نتج عنه ما يلي:

أول كانون الثاني ٢٠١١		فئة القياس		القيمة الدفترية	
مقياس التقارير	المالية الدولية	المعيار المحاسبي	مقياس التقارير المالية	المعيار المحاسبي	الفرق
رقم (٩)	رقم (٩)	الدولي رقم (٢٩)	الدولية رقم (٩)	الدولي رقم (٢٩)	دينار
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
			موجودات مالية بالقيمة	موجودات مالية	
			العادلة من خلال الدخل	متوفرة للبيع	
			موجودات مالية بالقيمة	موجودات مالية	
			العادلة من خلال الدخل	متوفرة للبيع	
			موجودات مالية بالقيمة	موجودات مالية	
			العادلة من خلال الدخل	متوفرة للبيع	
			موجودات مالية بالقيمة	موجودات مالية	
			العادلة من خلال الدخل	متوفرة للبيع	
			موجودات مالية بالقيمة	موجودات مالية	
			العادلة من خلال الدخل	متوفرة للبيع	
			موجودات مالية بالقيمة	موجودات مالية	
			العادلة من خلال الدخل	متوفرة للبيع	

(ب) لم يؤدي إتباع هذا المعيار لأية فروقات ما بين القيمة الدفترية السابقة (معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٩) والقيمة الدفترية الحالية (معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩) للموجودات المالية المتوفرة للبيع كما في الأول من كانون الثاني ٢٠١١ والذي يمثل الرصيد الإفتتاحي عند التحويل.

(٢٧) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات غير نافذة التطبيق

تم اصدار معايير تقارير مالية جديدة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١١ الا انها غير ملزمة حتى الان ولم تطبق من قبل المجموعة:

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة

ان معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) يحل محل جزء من معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ (القوائم المالية الموحدة والمنفصلة) والذي يعالج محاسبة القوائم المالية الموحدة. يتضمن هذا المعيار كذلك التفسير ١٢-توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص. ان التغييرات التي يقدمها معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) تتطلب من الادارة القيام باجتهادات جوهرية لتحديد المنشآت التي تقع تحت سيطرتها، و بالتالي يتطلب توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم، مقارنة مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨). ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول كانون الثاني ٢٠١٢.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١١) الاتفاقيات المشتركة

سوف يحل معيار التقارير المالية الدولية رقم (١١) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١) (الحصص في المشاريع المشتركة) وتفسير رقم ١٣ (الوحدات تحت السيطرة المشتركة – المساهمات غير النقدية للمشاركين في مشروع مشترك). سوف يزيل معيار التقارير المالية الدولية رقم (١١) خيار المحاسبة عن المشاريع تحت السيطرة المشتركة باستخدام طريقة التوحيد الجزئي.

لا تتوقع المجموعة أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٢) الافصاح عن الحصص في المنشآت الاخرى

يشتمل معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٢) على جميع الافصاحات التي كانت موجودة سابقا في معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) و المتعلقة بالقوائم المالية الموحدة، بالإضافة الى جميع الافصاحات التي كانت متضمنة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١) و رقم (٢٨). إن هذه الافصاحات تتعلق بحصص المنشأة في الشركات التابعة والشركات تحت السيطرة المشتركة والشركات الحليفة. حيث تم إدخال عدد من الافصاحات الجديدة. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول كانون الثاني ٢٠١٢.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٣) قياس القيمة العادلة

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٢، ويسمح بتطبيقه مبكراً. ويوضح المعيار المعدل كيفية قياس القيمة السوقية عند اعداد القوائم المالية ويهدف الى وضع اطار عام لقياس القيمة العادلة.

المعايير المعدلة

معايير المحاسبة الدولية رقم (١) عرض القوائم المالية (عرض بنود الدخل الشامل الاخر) – معدل

ان التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) يغير طريقة تجميع البنود الظاهرة في الدخل الشامل الاخر. يتم اظهار البنود التي من الممكن اعادة تصنيفها في المستقبل الى الارباح و الخسائر(عند استبعادها على سبيل المثال) بشكل منفصل عن البنود التي لن يتم اعادة تصنيفها. ان تأثير هذا التعديل سوف يكون على طريقة العرض فقط وليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول تموز ٢٠١٢.

معايير المحاسبة الدولية رقم (١٢) ضريبة الدخل (استرداد الموجودات الضمنية) – معدل

يوضح التعديل تحديد الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يقدم التعديل افتراض بأن الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة حسب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، يجب تحديدها على أساس أن القيمة الدفترية سوف يتم استردادها من خلال البيع. كما ويتطلب التعديل أن يتم قياس الضريبة المؤجلة للموجودات الغير قابلة للاستهلاك و التي يتم قياسها باستخدام نموذج اعادة التقييم حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) على أساس البيع لهذه الموجودات. ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول كانون الثاني ٢٠١٢.

معايير المحاسبة الدولية رقم (١٩) منافع الموظفين – معدل

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية باصدار عدة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩). تتراوح هذه التعديلات بين تعديلات أساسية مثل ازالة الية النطاق و مفهوم العوائد المتوقعة على موجودات الخطة، الى توضيحات بسيطة و اعادة صياغة.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول كانون الثاني ٢٠١٢.

معايير التقارير المالية الدولية رقم (٧) الأدوات المالية : الايضاحات – متطلبات إضافية للافصاح عن الغاء الاعتراف

يتطلب هذا التعديل افضاحات اضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها و لكن لم يتم الغاء الاعتراف بها لتمكين مستخدم القوائم المالية للمجموعة من فهم العلاقة مع هذه الموجودات التي لم يتم الغاء الاعتراف بها و الالتزامات المرتبطة بها. بالإضافة الى ذلك، يتطلب التعديل افضاحات حول استمرار تدخل المنشأة في هذه الموجودات التي تم الغاء الاعتراف بها، ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول تموز ٢٠١١. سوف يؤثر هذا التعديل على الافصاحات فقط.

