



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

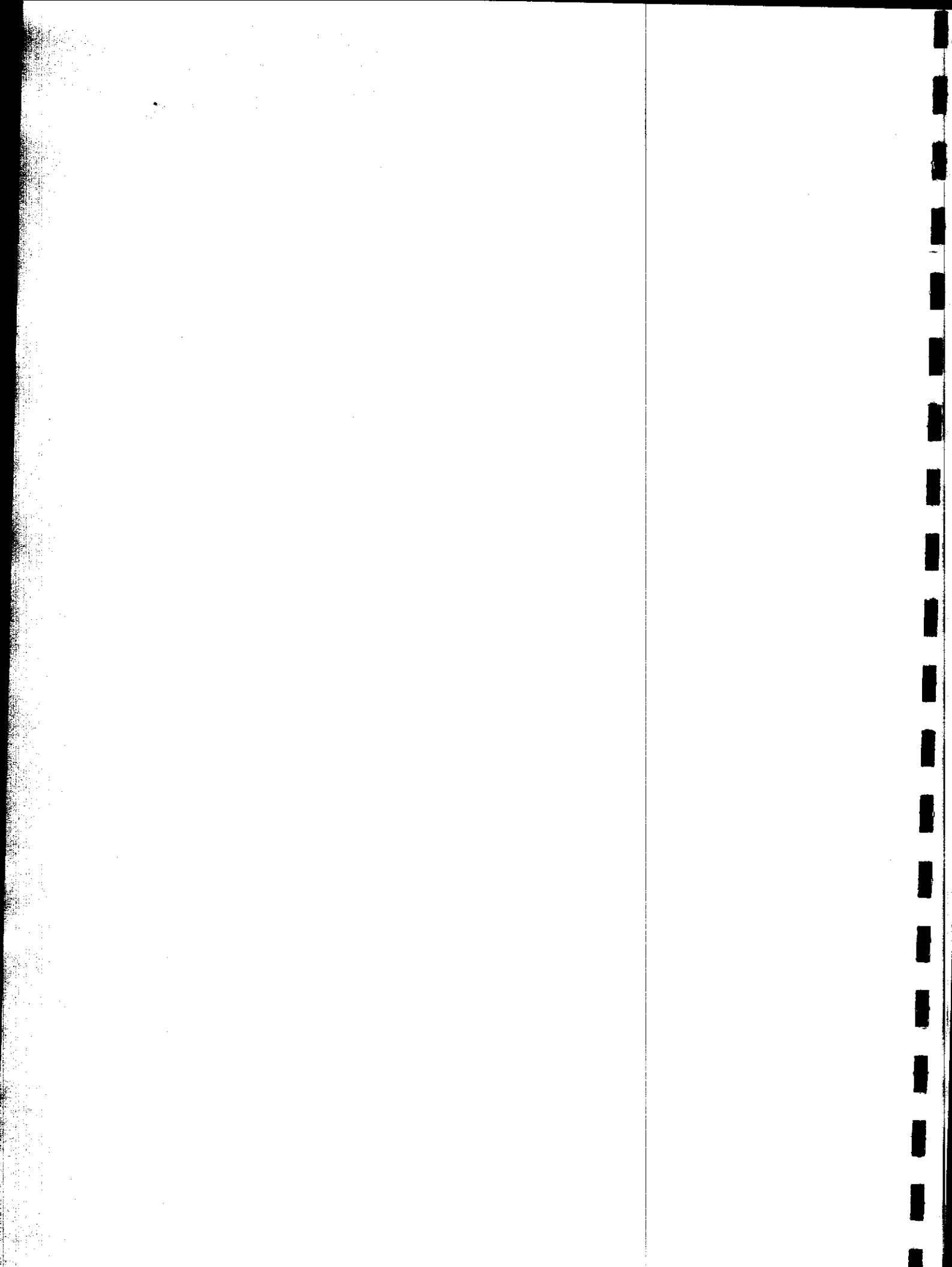
التقرير السنوي التاسع
لعام ٢٠١٣

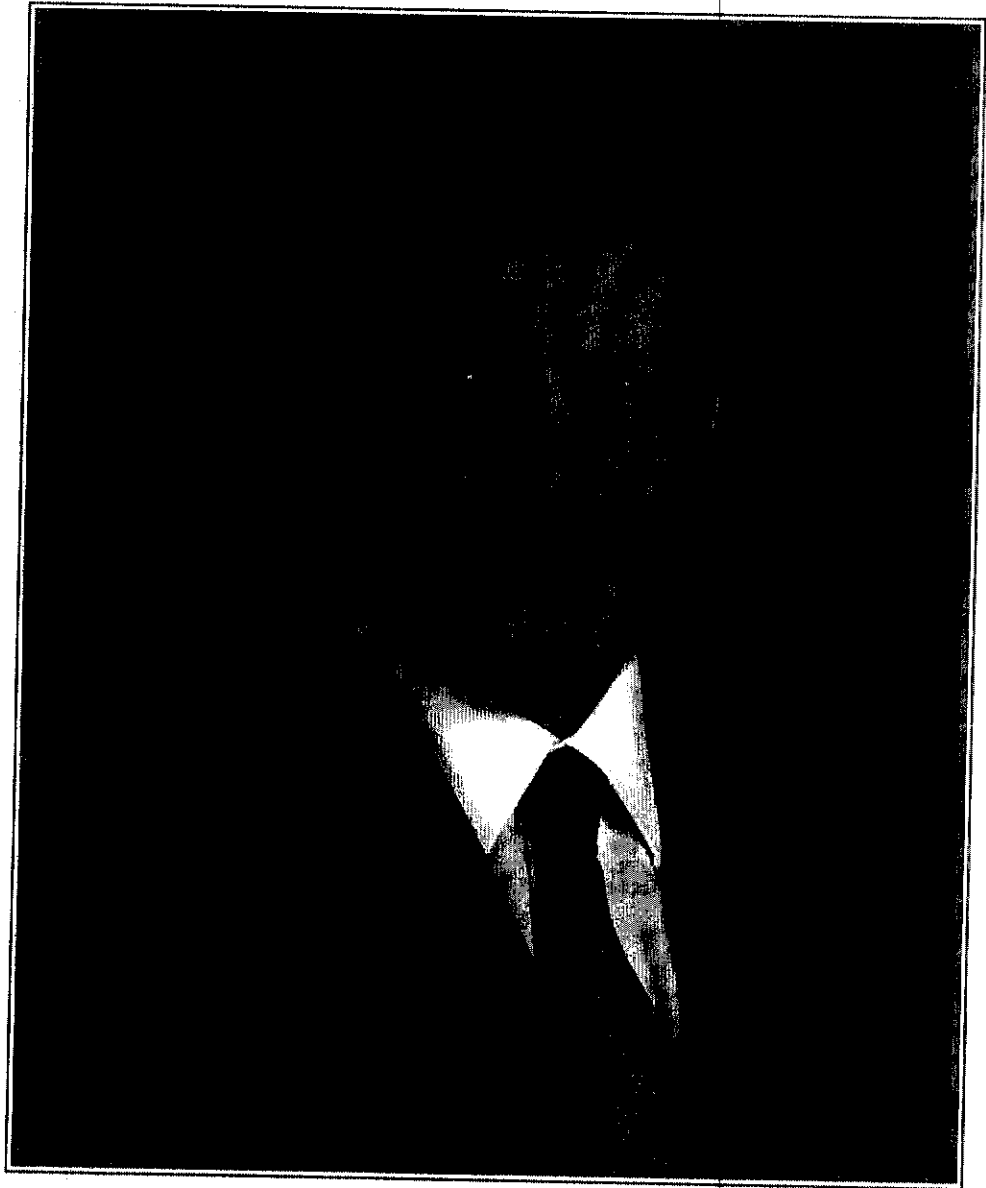
ص.ب ٧٣٨٤ ، عمان ١١١٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

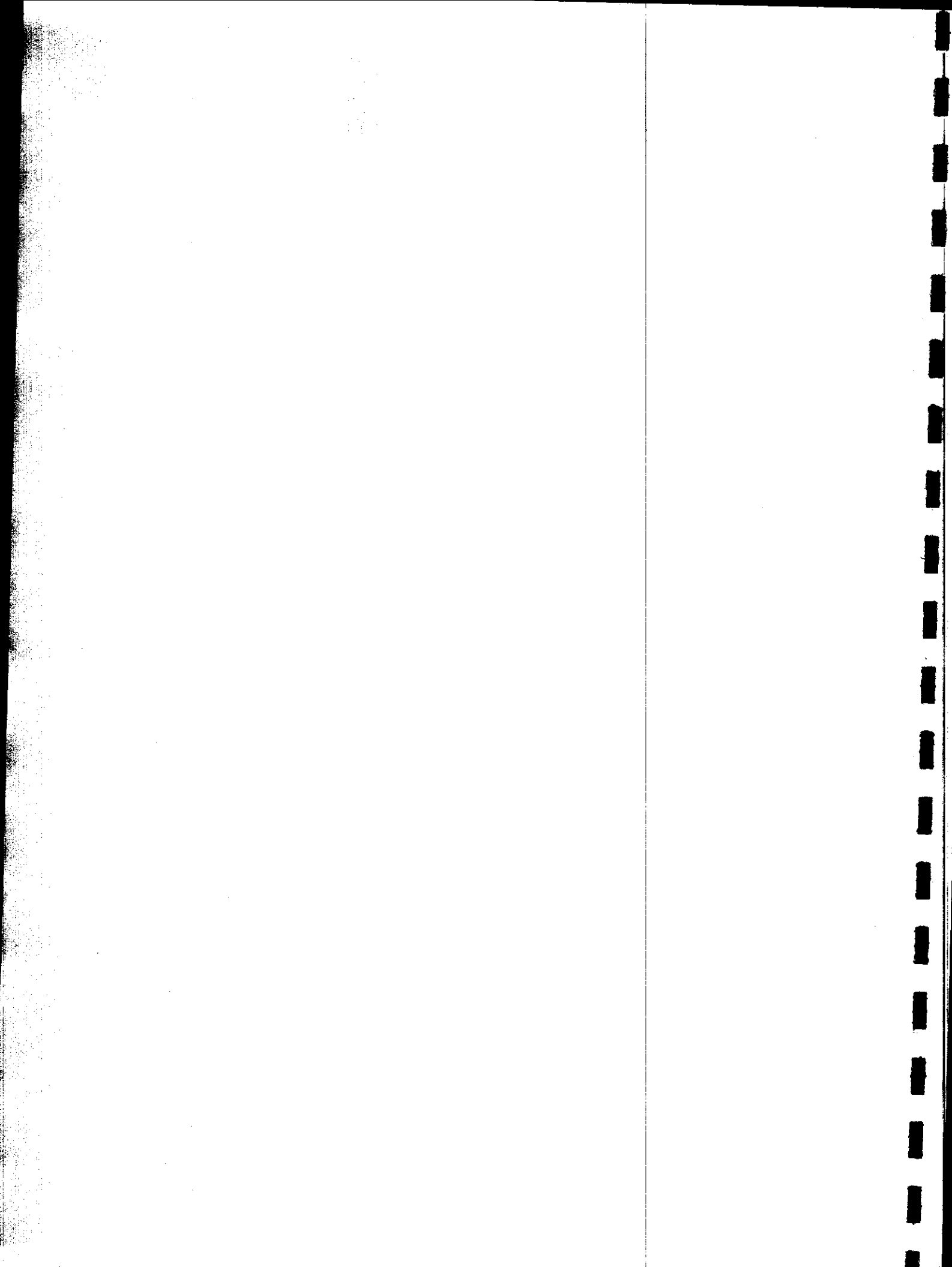
هاتف: ٥٧٧٧٢٥١

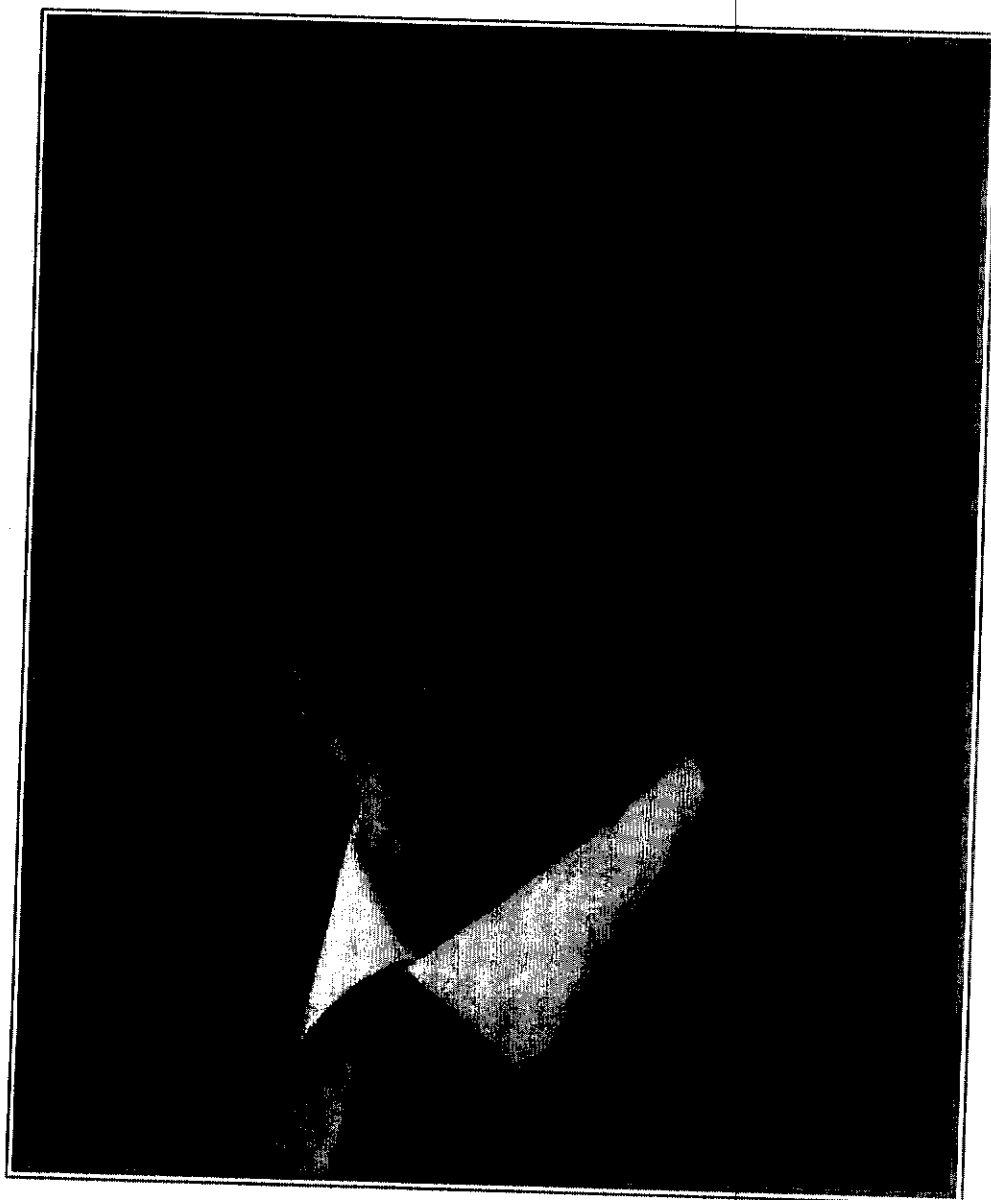
فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤





صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين
حفظه الله ورعاه





صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبد الله الثاني
ولي العهد

1001
emmar

أعضاء مجلس الإدارة

السيد منجد منير رضا سحتيان		رئيس المجلس
السيد خليل أنيس نصر	ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	نائب رئيس
السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	ممثل شركة المنجد للسياحة والسفر	المدير العام
السيد عبد المجيد محمود الشوا	ممثل للشركة المتحدة للنعام	عضواً
السيد سمير مزيب حداد		عضواً
السيد عاكف توفيق الداود	ممثل شركة الذاكرة التجارية	عضواً
السيد منير منجد سحتيان		عضواً

* تم إعادة انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وممثليهم في تاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ ولغاية أربع سنوات.

مدققوا الحسابات:

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

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أنأرحب بكم بإسمي وبإسم مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي التاسع لهيئتكم العامة الموقرة. متمنياً لكم التوفيق في تداول البنود المدرجة على جدول الأعمال .
أما بعد فأرحب بكم أجمل الترحيب بإسم أعضاء مجلس إدارة شركتكم وأن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي في ٢٠١٣/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية الموحدة والإنجازات التي حققتها شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري وخطتها المستقبلية .

أدى الربيع العربي إلى حالة من عدم الإستقرار في الإقتصاد المحلي كما كان له أثر سلبي في سنة ٢٠١٣ حيث تراجع الإقتصاد المحلي بشكل ملحوظ وبالذات في قطاع العقار. وبالرغم من هذه الظروف التي تؤثر على النشاط الإستثماري العقاري فإن شركتكم دأبت على تخفيف التكاليف التمويلية من خلال تسديد القروض المترتبة على الشركة حيث قامت الشركة بتسديد مبلغ (٩٣٧,٢٥٣) مليون دينار وذلك ناتج من بيع (٤٦) شقة من مشروع إسكان خالد بن الوليد بمبلغ (٧٤٥,٤٤٧) ألف دينار، وبيع (٦٣) دونم من أراضي شركة ربوع الأردن بمبلغ (١,١٦٥,٣١٥) مليون دينار وإيرادات تأجير مكاتب وتخفيض النفقات والمصروفات.

حققت الشركة خسارة صافية بعدالضرائب والمخصصات بمبلغ (٣٠٨,٢٨٤) ألف دينار ويعود ذلك الى فوائد القروض وإعادة تقييم الأراضي والإستثمارات المملوكة للشركات الحليفة لعام ٢٠١٣.

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 (١,٩٩ مليون دينار) وتقدر القيمة السوقية لهذه الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ بحوالي (٣,٦٢ 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 (٤٦) شقة من المشروع بمبلغ (٧٤٥,٤٤٧) ألف دينار أردني، حيث عدد الشقق المتبقية (٢٠١) بمساحة (١٨,٩٢٨) م^٢ وتبلغ القيمة السوقية لهذه الشقق (٤,١٤٢,٩٢٦).

ب- شركة ربوع الأردن:

تم تأسيس شركة ربوع الأردن وتملك (٥٠٪) من رأس مال الشركة و برأسمال قدره (٣ مليون دينار). ويتاريخ ٢٠٠٨/١١/٣٠ وبموجب قرار الهيئة العامة غير العادي تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ ٣٥١,٨٨٠ دينار من الحساب الجاري لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة ربوع الأردن .

كما أن الشركة تملك قطع من الأراضي مساحتها ٢٨٥ دونم في منطقة المشقر وبكلفة فعلية (٦,٣٦ مليون دينار) وتقدر القيمة السوقية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ حوالي ٦,٨٩ مليون دينار، حيث يبلغ عدد الفلل التي تم تسليمها (٦) من المرحلة الأولى المؤلفة من (١١) فيلا مبنية على مساحة (١٣,١) دونم .

- تم بيع (٦٣) دونم من اراضي الشركة بمبلغ (١,١٦٥,٣١٥) في عام ٢٠١٣ .

ج- شركة أمواج العقارية:

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٣,٦٤٠,٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ١٢,١٣٣٪ من رأس مالها البالغ ٣٠,٠٠٠ مليون سهم /دينار في حين أن قيمتها السوقية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ تبلغ ٣,٩٦٧,٦٠٠ دينار.

د - الاستثمارات العقارية:

لقد قامت الشركة بشراء أراضي بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية حيث تمتلك الشركة أراضي بمساحة (٩٩) دونم بكلفة (١,٢) مليون دينار بالإضافة إلى إستثمارات عقارية مؤجرة بمساحة ٣٩٢ متر مربع وبالكلفة الفعلية بمبلغ (٣٨١,٦٠٠) ألف دينار في حين القيمة السوقية لهذه الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ تقدر بحوالي (٧٥٢,٨٠٠) ألف دينار أي بزيادة عن قيمتها بمبلغ (٣٧١,٢٠٠) ألف دينار .

هـ- أبراج إعمار:

تمتلك الشركة ما يقارب (٣٩٢) متر مربع في أبراج إعمار.

ز- شركة (SMH) العقارية - تركيا

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٣,٣٥٠,٣١٥) ثلاثة ملايين وثلثمائة وخمسون ألف وثلثمائة 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 ٢٠١٣ بدفع مبلغ (٩٥,٢٧٤) ألف دينار لصالح المشروع القائم.

ج- شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة.

تمتلك شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري في شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة المتخصصة في الفنادق السياحية حصة مقدارها (٢,٥٥٢,٣٧٩) دينار/سهم (مليونان وخمسمائة وإثنان وخمسون ألف وثلثمائة وتسعة وسبعون ديناراً) وتمثل مانسبة (٢٤,٣)٪ من قيمة الإستثمار في شركة التعاون الدولي البالغ (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ديناراً .

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

(١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الإستثماري بمبلغ ١,٨ مليون دينار حيث بلغ رصيد الفترة في ٢٠١٣/١٢/٣١ (٤٥٦,٥٥٦) ألف دينار.

(٢) كفالة شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري لدى البنك الإستثماري بمبلغ ١,٤٤ مليون دينار حيث تم إغلاق هذا القرض وتسديده في ٢٠١٣/١/٣١.

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 سخيّان

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي التاسع الذي سيعقد في تمام الساعة الثانية عشرة من ظهر يوم السبت الموافق ٢٠١٤ / ٤ / ١٩ 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 التاسع للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٤.

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

الاستثمار الرأسمالي:

أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

١. أ - شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ج- إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها واستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.

د- صيانة وترميم الأبنية القديمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.

٢. أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تشارك أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أي أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٣. إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٤. ممارسة أعمال التأجير التمويلي حسب الأنظمة والقوانين المرعية.

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

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

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ذ.م.م.
المتخصصة في مجال إقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود رأسمالها (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار مدفوعة بالكامل، وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وتديرها هيئة مديرين مكونة من ثلاثة أعضاء تسميهم شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
- تقع مكاتب الشركة في شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس في أبراج إعمار المبنى الغربي .
- يعمل في الشركة (٨) موظفين من حرس وعمال لمشروع إسكان خالد بن الوليد.
- لا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

٢. شركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار ذ.م.م.
شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مصرح به ٣٠,٠٠٠ دينار أردني المدفوع ١٥,٠٠٠ دينار مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وبشرت 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 وقد بدأت بممارسة أعمالها بالتأجير التمويلي .
٤. شركة سידار 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 سیدار للإستثمار .

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

الاسم	عضو	عضو	عضو	عضو	عضو
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٧	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين	١٩٧١	-رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. -نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سختيان المساهمة المحدودة. -عضو مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة -رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد عبدالمجيد محمود الشوا	عضو	١٩٦٢	يحمل شهادة الماجستير في هندسة إدارة المشاريع من جامعة جامعة كاليفورنيا - بركلي	١٩٨٥	-المؤسس والرئيس التنفيذي في شركة بيانات الأولى لخدمة الشبكات. - الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة نور للإتصالات. -المؤسس والمدير العام في شركة نورنت لخدمات الإنترنت.

الاسم	العضوية	العضوية	العضوية	العضوية	العضوية
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	نائب رئيس المجلس	١٩٥٣	يحمل شهادة ماجستير في العلوم الإدارية - تمويل من الجامعة الأردنية		-عضو مجلس إدارة في عدة شركات -مناصب قيادية في العمل المصرفي في الأردن ولبنان وفلسطين وقبرص آخرها الرئيس التنفيذي للبنك الاستثماري لغاية ٢٠١٠
شركة الذكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد عاكف السداود	عضو	١٩٦٧	بكالوريوس حقوق	١٩٩٠	-محامي مدير دائرة قانونية -محامي / مكتب خاص
منير منجد منير سختيان	عضو	١٩٨٣	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريمونت - أرنجرتون الولايات المتحدة .	٢٠٠٥	-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 عبداللطيف الحوامده	المدير العام	١٩٧٤	ماجستير إدارة أعمال - تمويل من بريطانيا.	٢٠١٢	-الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات منجد سختيان. - مستثمر في السوق المالي . - المدير العام سابقاً وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية. - عضو لجنة تصفية شركة الدباغة الأردنية
السيد سمير مذيّب حداد	عضو	١٩٤٤	بكالوريوس في الهندسة الكيماوية من جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة	١٩٦٩	-عضو مجلس إدارة كلية الزرقاء الأهلية. -عضو مجلس إدارة جامعة الزرقاء الأهلية. -مدير عام شركة النسر للتقطير. -رئيس هيئة المديرين لمجموعة مذيّب حداد وأولاده. -عضو هيئة المديرين للشركة الأردنية للإستثمارات المشتركة .

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

السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	المدير العام من (٢٠١٣/٧/١)	١٩٧٤	ماجستير إدارة أعمال - تمويل من بريطانيا.	٢٠١٢	- الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات منجد سخيان. - مستثمر في السوق المالي . - المدير العام سابقاً وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية. - عضو لجنة تصفية شركة الدباغة الاردنية
السيد إبراهيم طه الأحمد	المدير المالي والإداري لغاية (٢٠١٣/٤/١٥)	١٩٧٦	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة عمان الأهلية	١٩٩٨	- مدير مالي في المجموعة الأردنية للتكنولوجيا - مدير مالي في شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة - مدير مالي ومدير عام بالوكالة في شركة إحياء تراث جرش - عضو مؤسس في جمعية إحياء تراث الأردن التاريخي
الآنسة ألاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري من (٢٠١٣/٤/١٥)	١٩٨٩	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة البلقاء التطبيقية	٢٠١١	- محاسبة في شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

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

السنة السابقة:

اسم المساهم				
السيد منجد منير رضا سخيان	٣,٤٩٧,٩٠٧	١٧,٤٩	٣,٤٩٧,٩٠٧	١٧,٤٩
شركة الذاكرة التجارية	٢,٣٤٩,٩٤٤	١١,٧٥	٢,٣٤٩,٩٤٤	١١,٧٥
شركة المنجد للسياحة والسفر	١,٧٩٧,٩٢٨	٨,٩٩	١,٧٩٧,٩٢٨	٨,٩٩
عدد الأسهم المكتتب	٢٠,٠٠٠,٠٠٠		٢٠,٠٠٠,٠٠٠	

خامساً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

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

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

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسين 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.

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

- أ- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية.
- ب- 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 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 وبقوة (٥ درجات / رختر) والذي أدى إلى تصدع في مبنى فندق وهدم بعض المباني القديمة في المنطقة ولا يتوفر للشركة أية دراسات خاصة حول هذا الموضوع باستثناء ما يصدر من دراسات عامة في المنطقة.

❖ المخاطر المتعلقة بسياسة توفير السيولة:

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 وإنعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة إلى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية.

عاشراً: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال اجتماعاته الاحدى عشر و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٣ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

- ١- تسديد جزء من القروض المترتبة على الشركة بمقدار (٩٣٧,٢٥٣) ألف دينار
- ٢- بيع (٦٣) دونم أراضي شركة ربوع الأردن بمبلغ (١,١٦٥,٣١٥) مليون دينار.
- ٣- بيع (٤٦) شقة من إسكان خالد بن الوليد بمبلغ (٧٤٥,٤٤٧) ألف دينار.

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

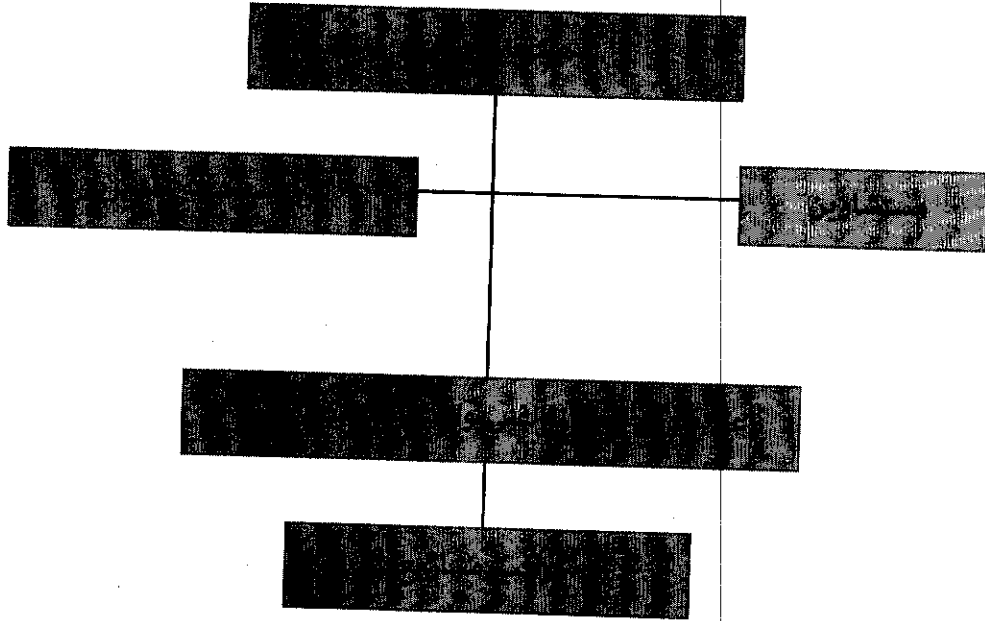
لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

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

1



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



ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

٤	بكالوريوس
—	دبلوم
٣	ثانوية عامة
٧	المجموع

ج. لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١٣.

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

٨٦,٥١٢	(١٨,٥١٦)	(٦٣٨,٢٨٢)	(٦٩٣,٧٧٣)	(٣٠٨,٢٨٤)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطيات
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة (قيمة بالصافي)
١٨,٤٩٤,٥٨١	٢٢,١٣٦,٠٦٢	٢١,٤٣٤,٠٩٢	٢٠,٧٥٩,٣٨٦	٢٠,٣٣٦,٧٩٥	صافي حقوق المساهمين
٠,٨٣	٠,٦١	٠,٤٠	٠,٢٩	٠,٦٩	أسعار الأوراق المالية

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

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ٢٥,٠٤٣,١٦٣ دينار لعام ٢٠١٣ مقارنة مع ٢٧,٢٢٨,٠٠٥ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٢,١٨٤,٨٤٢ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٤,٧٠٦,٣٦٨ دينار لعام ٢٠١٣ مقارنة مع ٦,٤٦٨,٦١٩ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١,٧٦٢,٢٥١ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ٢٠,٣٣٦,٧٩٥ دينار مقارنة مع ٢٠,٧٥٩,٣٨٦ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٤٢٢,٥٩١ دينار وذلك عائد إلى إعادة تقييم إستثمارات الشركة في الشركات الحليفة وبيع الأراضي.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٢١٢,٩٣١ دينار لعام ٢٠١٣ مقارنة مع ٤٧٣,٢٤٤ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٢٦٠,٣١٣ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ٣٠٨,٢٨٤ دينار لعام ٢٠١٣ مقارنة مع ٦٩٣,٧٧٣ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٣٨٥,٤٨٩ دينار.

نسبة دوران السهم	٦,٢%	٥,٨%
مضاعف سعر السهم	-٤٤,٨	-٨,٣
العائد على الاستثمار	١,٢٣%	٢,٥%
العائد إلى حقوق المساهمين	١,٥%	٣,٣٤%
العائد إلى رأس المال المدفوع	١,٥٤%	٣,٥%
العائد إلى المبيعات	١,٤٥%	١,٥%
نسبة الملكية	٨٠%	٧٦,٢%
نسبة التداول	٢٠٧%	٢١٩%

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

- بالرغم من الصعوبات التي تواجه تسويق وبيع الشقق في إسكان خالد بن الوليد إلا أن الشركة تعمل مع جهات عدة على بيع شقق الإسكان وقد وقعت إتفاقيات مع بنوك محلية للتسهيل على المشتريين ولا زالت الشركة تعمل بشكل متواصل على بيع شقق وأراضي المشروع.
- الإنتهاء وتشغيل الفندق في العقبة حيث يتوقع الإفتتاح الأولي في منتصف عام ٢٠١٤.
- إستكمال الأعمال في مشروع تركيا والبدء بتسويق المشروع في منتصف عام ٢٠١٤ حيث يتوقع الإنتهاء منه بالكامل في الربع الثالث من سنة ٢٠١٥.

سادس عشر: مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة ومقدار أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق الخارجي و/أو مستحقة له:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ مبلغ ٥,٨٠٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ١,١٦٠ دينار عن كل من الشركات التالية (شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار وشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار وشركة البسفور وشركة سیدار شاملة ضريبة المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو التي يملكها	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة	عدد الأوراق المالية المملوكة	عدد الأوراق المالية المملوكة	عدد الأوراق المالية المملوكة
السيد منجد منير سخييان	الأردنية	٣,٤٩٧,٩٠٧	-	٣,٤٩٧,٩٠٧	-
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد خليل أنيس نصر	الأردنية	-	٥٤٥,٠٦١	-	٥٤٥,٠٦١
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد عاكف توفيق الداود	الأردنية	-	٢,٣٤٩,٩٤٤	-	٢,٣٤٩,٩٤٤
السيد سمير حداد	الأردنية	٢٦١,٤٥٦	-	٢٦١,٤٥٦	-
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل حوامدة	الأردنية	٢,٧٠٠	١,٧٩٧,٩٢٨	٢,٧٠٠	١,٧٩٧,٩٢٨
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد عبدالمجيد محمود الشوا	الأردنية	-	٥٥٣,٨٦٣	-	٥٥٣,٨٦٣
السيد منير منجد سخييان	الأردنية	٥٤٤,٧٩٢	-	٥٤٤,٧٩٢	-

ب- أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

١- السيد سمير مذيبي موسى حداد

اسم المستفيد	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة	عدد الأوراق المالية المملوكة	عدد الأوراق المالية المملوكة	عدد الأوراق المالية المملوكة
نبيل مذيبي موسى حداد	الأردنية	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %
هنري مذيبي موسى حداد	الأردنية	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %
يوسف مذيبي موسى حداد	الأردنية	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %

اسم المساهم	صافي القيمة	الأردنية	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %
نصري مزيب موسى حداد	أخ	الأردنية	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %	٢٦١,٣٦٥	١,٣٠٧ %
سونيا سمير مزيب حداد	بنت	الأردنية	٦٥	٠,٠٠٠٣٢ %	٦٥	٠,٠٠٠٣٢ %
مزيب سمير مزيب حداد	إبن	الأردنية	١٣١	٠,٠٠٠٦٥ %	١٣١	٠,٠٠٠٦٥ %
لورا سمير مزيب حداد	بنت	الأردنية	٦٥	٠,٠٠٠٣٢ %	٦٥	٠,٠٠٠٣٢ %
طارق سمير مزيب حداد	إبن	الأردنية	٦,٦٨٦	٠,٠٣٣ %	٦,٦٨٦	٠,٠٣٣ %

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

اسم المساهم	صافي القيمة	٣٤٧,٥٤١	١,٧٣٨ %	٣٤٧,٥٤١	١,٧٣٨ %
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	شركة كونسبيت جلوبال ليمنتد	٣٤٧,٥٤١	١,٧٣٨ %	٣٤٧,٥٤١	١,٧٣٨ %

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

- لا يوجد أي أسهم مملوكة لموظفي الإدارة العليا وأقاربهم.

ثامن عشر: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣.

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١,٨٠٠	٣٦,٠٠٠	—	٣٧,٨٠٠
السيد عبدالمجيد محمود الشوا	عضواً	١,٥٠٠	-	-	١,٥٠٠
السيد سمير مزيب حداد	عضواً	٢,١٠٠	—	—	٢,١٠٠
السيد عاكف توفيق الداود	عضواً	٢,١٠٠	—	—	٢,١٠٠
السيد جميل الحوامدة	عضواً	٢,١٠٠	—	—	٢,١٠٠
السيد منير منجد سختيان	عضواً	٢,١٠٠	—	—	٢,١٠٠
السيد خليل أنيس نصر	عضواً	١,٨٠٠			١,٨٠٠
المجموع		١٣,٥٠٠		—	٤٩,٥٠٠

*** تم إعادة انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وممثلهم في تاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠

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

الإدارة العليا					
السيد جميل الحوامده	المدير العام إبتداءاً من (٢٠١٣/٧/١)	٥,٠٠٠	-	-	-
الآنسة الاء حلاوه	قائم بأعمال المدير المالي والإداري إبتداءاً من (٢٠١٣/٤/١٥)	٦٠٠	٦٠٠	-	-
السيد إبراهيم طه الأحمد	المدير المالي والإداري لغاية (٢٠١٣/٤/١٥)	-	٦٠٠	-	-
المجموع		٥,٦٠٠	١,٢٠٠	-	-

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 ٢٣٧ 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 رفيق بالبيئة في مشاريعها الاستثمارية.

ب -مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

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

توصيات مجلس الإدارة:

١. المصادقة على وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
٢. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ والخطة المستقبلية لها وإقرارهما.
٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣.
٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١٤ 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 ٢٠١٤ 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

	البيان	
لم يطبق لأنه تم انتخاب مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ ولمدة أربع سنوات بالتزكية ووفق أحكام قانون الشركات	انتخاب اعضاء مجلس الإدارة وفق الإسلوب التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالإقتراع السري	
لم تطبق، لأن الموعد مرتبط بتسليمنا البيانات المالية من مدقق الحسابات.	الإفصاح عن البيانات المالية قبل موعد إعلانها بما لا يقل عن ثلاثة أيام عمل.	
جاري العمل على وضع آلية لإستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين علماً أنه تم تزويد الموقع الإلكتروني للشركة بذلك.	وضع آلية لإستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين.	
مطبق جزئياً حيث يتم تطبيق احكام المادة (١٤٤) (أ) من قانون الشركات والتي تنص على إرسال الدعوة إلى المساهمين بالبريد العادي قبل ١٤ يوماً على الأقل من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع، حيث لا يوجد عناوين الكترونية لغالبية المساهمين.	توجيه دعوات حضور إجتماع الهيئة العامة العادي بالبريد الإلكتروني لكل مساهم قبل ٢١ يوماً من التاريخ المقرر لعقد الإجتماع.	

يتم تطبيق المادة (١٤٥) من قانون الشركات والتي تنص على أن يعلن عن الموعد المقرر لعقد إجتماع الهيئة العامة للشركة في صحيفتين يوميتين محليتين ولمرة واحدة على الأقل وذلك قبل مدة لاتزيد على أربعة عشر يوماً من ذلك الموعد والاعلان لمرة واحدة في احدى وسائل الإعلام المرئية والصوتية قبل ثلاثة أيام على الأكثر من التاريخ المحدد للإجتماع.		- الإعلان عن موعد ومكان عقد اجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ومرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني.
طبق جزئياً، حيث يتم الإفصاح كاملاً من خلال هيئة الأوراق المالية و وسائل الإعلام وبموجب أحكام القانون.		الإفصاح والشفافية

إقرارات

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

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

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



نائب الرئيس
السيد عبدالمجيد الشوا



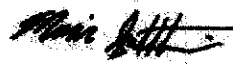
عضو مجلس إدارة
السيد سمير حداد



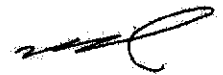
عضو مجلس إدارة
السيد عاكف الداود



عضو مجلس إدارة
السيد منير منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد خليل نصر



عضو مجلس إدارة
السيد جميل الحوامدة



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

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



المدير المالي والإداري
الآنسة ألاء حلاوه



**شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة**

القوائم المالية الموحدة

13 كانون الأول 2013

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 المرفقة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2013 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 الاعتبار 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.

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 كانون الأول 2013 وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي المصادقة عليها.

إرنست ويونغ/ الأردن

محمد إبراهيم الكركي
ترخيص رقم 882

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
19 آذار 2014

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2013

الموجودات	إيضاحات	2013 دينار	2012 دينار
موجودات غير متداولة -			
ممتلكات ومعدات	3	126,520	182,969
مشاريع تحت التنفيذ	4	5,536,953	5,536,950
حقوق تطوير		1,534,157	1,534,157
استثمار في شركات حليفة	5	4,029,941	3,158,780
شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل	8	1,218,216	2,167,108
استثمارات عقارية	6	2,038,856	2,054,125
ذمم إيجار تمويلي طويلة الأجل	10	60,115	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر	7	3,987,600	3,987,600
		<u>18,532,358</u>	<u>18,621,289</u>
موجودات متداولة -			
عقارات معدة للبيع	9	4,142,927	5,003,048
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	11	1,307,427	2,239,716
شيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل	8	451,044	691,773
ذمم إيجار تمويلي قصيرة الأجل	10	1,540	-
أرصدة مدينة أخرى		568,621	644,626
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	12	39,246	27,553
		<u>6,510,805</u>	<u>8,606,716</u>
مجموع الموجودات		<u>25,043,163</u>	<u>27,228,005</u>
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية حملة الأسهم -			
رأس المال المدفوع	19	20,000,000	20,000,000
علاوة إصدار		400,814	400,814
احتياطي إيجاري	19	898,100	898,100
فروقات ترجمة عملات أجنبية		(98,269)	16,038
احتياطي القيمة العادلة		355,388	355,388
خسائر متراكمة		(1,219,238)	(910,954)
مجموع حقوق الملكية		<u>20,336,795</u>	<u>20,759,386</u>
المطلوبات -			
مطلوبات غير متداولة -			
قروض طويلة الأجل	13	1,367,678	2,263,114
إيرادات مؤجلة طويلة الأجل	8	186,305	378,059
		<u>1,553,983</u>	<u>2,641,173</u>
مطلوبات متداولة -			
ذمم دائنة		135,688	158,098
أرصدة دائنة أخرى	14	401,204	519,758
مخصص ضريبة الدخل	18	54,499	54,499
إيرادات مؤجلة قصيرة الأجل	8	133,820	198,983
بنوك دائنة	15	2,025,038	2,452,155
أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام	13	402,136	443,953
		<u>3,152,385</u>	<u>3,827,446</u>
مجموع المطلوبات		<u>4,706,368</u>	<u>6,468,619</u>
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		<u>25,043,163</u>	<u>27,228,005</u>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

إيضاحات	2013	2012
دينار	دينار	دينار
الإيرادات -		
إيرادات تمويل	196,734	238,657
(خسائر) إيرادات بيع استثمارات عقارية و عقارات معدة للبيع	(165,850)	86,045
إيرادات إيجارات	76,200	61,717
إيرادات أخرى	105,847	86,825
مجموع الإيرادات	212,931	473,244
المصاريف -		
مصاريف إدارية	(403,824)	(435,286)
إستهلاكات	(81,176)	(94,377)
تكاليف تمويل	(441,184)	(551,012)
أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة	378,077	-
حصة الشركة من أرباح (خسائر) شركات حليفة	26,892	(86,342)
مجموع المصاريف	(521,215)	(1,167,017)
خسارة السنة	(308,284)	(693,773)
	فلس/دينار	فلس/دينار
الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة	(0/015)	(0/035)
17		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

2012	2013
دينار	دينار
(693,773)	(308,284)
19,067	(114,307)
19,067	(114,307)
(674,706)	(422,591)

خسارة السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى

بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيتم تحويلها إلى الأرباح والخسائر

في الفترات اللاحقة

فروقات ترجمة عملات اجنبية

مجموع بنود الدخل الشامل الأخرى التي سيتم تحويلها للأرباح والخسائر

في الفترات اللاحقة

مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة

شركة إصدار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

رأس المال	احتياطي القيمة	فروقات ترجمة	احتياطي ايجاري	علاوة اصدار	المبلغ	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
المجموع	احتياطي المشاركة	احتياطي	احتياطي	احتياطي	المجموع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
20,759,386	(910,954)	355,388	16,038	898,100	400,814	20,000,000
(308,284)	(308,284)	-	-	-	-	-
(114,307)	-	-	(114,307)	-	-	-
(422,591)	(308,284)	-	(114,307)	-	-	-
20,336,795	(1,219,238)	355,388	(98,269)	898,100	400,814	20,000,000
21,434,092	(217,181)	355,388	(3,029)	898,100	400,814	20,000,000
(693,773)	(693,773)	-	-	-	-	-
19,067	-	-	19,067	-	-	-
(674,706)	(693,773)	-	19,067	-	-	-
20,759,386	(910,954)	355,388	16,038	898,100	400,814	20,000,000

2013	الرصيد كما في أول كانون الثاني	مصارف السنة	بند الدخل الشامل الاخرى	مجموع المصارف والدخل الشامل للسنة
2012	الرصيد كما في أول كانون الثاني	مصارف السنة	بند الدخل الشامل الاخرى	مجموع المصارف والدخل الشامل للسنة
2013	الرصيد كما في 31 كانون الأول			

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

2012	2013	إيضاحات	
دينار	دينار		
(693,773)	(308,284)		الأنشطة التشغيلية
			خسارة السنة
			بنود غير نقدية--
94,377	81,176	3 و 6	استهلاكات
-	(378,077)	5	أرباح التغير في نسبة ملكية شركة حليفة
86,342	(26,892)	5	حصة الشركة من (أرباح) خسائر شركات حليفة
551,012	441,184		تكاليف تمويل
(238,657)	(196,734)		إيراد تمويل
(86,045)	165,850		خسائر (أرباح) بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
			تغيرات رأس المال العامل -
(25,217)	466,097		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
583,121	1,189,621		شيكات برسم التحصيل
(53,899)	76,005		أرصدة مدينة أخرى
-	23,541		ذمم إيجار تمويلي
4,812	(22,410)		ذمم دائنة
(219,976)	(256,917)		إيرادات مؤجلة
14,379	(118,554)		أرصدة دائنة أخرى
(740)	-		ضريبة دخل مدفوعة
15,736	1,135,606		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(5,310)	(9,459)		شراء ممتلكات ومعدات
864,804	609,076		المتحصل من بيع استثمارات عقارية وعقارات معدة للبيع
(57,861)	(114,710)		مشاريع تحت التنفيذ
8,455	-		عقارات معدة للبيع
238,657	196,734		إيراد تمويل
1,048,745	681,641		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(930,482)	(937,253)		تسديد قروض طويلة الأجل
(551,012)	(441,184)		مصاريف تمويل
(1,481,494)	(1,378,437)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(417,013)	438,810		الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
(2,007,589)	(2,424,602)	20	النقد وما في حكمه في بداية السنة
(2,424,602)	(1,985,792)	20	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 25 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2013

(1) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 25 كانون الثاني 2005 وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة برأسمال مصرح به 4,200,000 سهم تم زيادته خلال الاعوام ليصبح 20,000,000 سهم.

من غايات الشركة الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع العقارات وشراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الاسكان والاعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 19 آذار 2014، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(1-2) أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخرى والتي تظهر بالقيمة العادلة.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والتي تمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

(2-2) أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة التالية (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) كما في 31 كانون الأول 2013:

نسبة الملكية	بلد التأسيس	
100%	الأردن	شركة شرق عمان للاستثمار و التطوير
100%	الأردن	شركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار
100%	الأردن	شركة أبراج إعمار للإدارة والإستثمار
100%	الأردن	شركة سبدار للإستثمار
100%	الأردن	شركة البسفور للإستثمار
100%	تركيا	شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. ويتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

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

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

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

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

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

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

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

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

المساهمين الذين لديهم تأثير جوهري على المجموعة

يمتلك السيد منجد منير سخييان وشركة الذاكرة التجارية ما نسبته 17.49% و 11.75% من أسهم الشركة على التوالي.

(2-3) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013 تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المالية السابقة باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية على معايير التقارير المالية الدولية ابتداء من أول كانون الثاني 2013:

المعايير الجديدة التي تم البدء بتطبيقها منذ 1 كانون الثاني 2013:**معايير التقارير المالية الدولي رقم (10) القوائم المالية الموحدة**

تم تطبيق هذا المعيار ابتداءً من أول كانون الثاني 2013، حيث يوضح هذا المعيار المبادئ لعرض وإعداد القوائم المالية الموحدة في حال السيطرة على أعمال منشأة تابعة واحدة أو أكثر. يحل المعيار الجديد محل معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (القوائم المالية الموحدة والمنفصلة) والتفسير رقم 12 (توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص).

معايير التقارير المالية الدولي رقم (11) الاتفاقيات المشتركة

تم تطبيق هذا المعيار ابتداءً من أول كانون الثاني 2013، حيث يوضح المعيار المبادئ لإعداد التقارير المالية للشركاء في الاتفاقيات المشتركة. يحل هذا المعيار بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم 31 (الحصص في المشاريع المشتركة) ويحل أيضاً بدلاً من تفسير رقم 13 (الوحدات تحت السيطرة المشتركة - المساهمات غير النقدية للمشاركين في مشروع مشترك).

معايير التقارير المالية الدولي رقم (12) الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى

تم تطبيق هذا المعيار ابتداءً من أول كانون الثاني 2013، ويتضمن هذا المعيار جميع الإفصاحات التي كانت موجودة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم (27) والمتعلقة بالقوائم المالية الموحدة، بالإضافة إلى جميع الإفصاحات التي كانت متضمنة في معيار المحاسبة الدولي رقم (31) ومعيار رقم (28). إن هذه الإفصاحات تتعلق بحصص المنشأة في الشركات التابعة والشركات تحت السيطرة المشتركة والشركات الحليفة حيث تم إدخال عدد من الإفصاحات الجديدة.

معايير التقارير المالية الدولي رقم (13) قياس القيمة العادلة

تم تطبيق هذا المعيار ابتداءً من أول كانون الثاني 2013، حيث يوضح هذا المعيار كيفية قياس القيمة السوقية عند إعداد القوائم المالية ويهدف إلى وضع إطار عام لقياس القيمة العادلة.

لم يكن هناك أثر جوهري نتيجة تطبيق هذه المعايير الجديدة على البيانات المالية الموحدة.

المعايير المعدلة:**معايير المحاسبة الدولي رقم (1) عرض القوائم المالية (عرض بنود الدخل الشامل الآخر) - معدل**

إن التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) يغير طريقة تجميع البنود الظاهرة في الدخل الشامل الآخر. حيث يتم إظهار البنود التي من الممكن إعادة تصنيفها في المستقبل إلى الأرباح والخسائر (عند استبعادها على سبيل المثال) بشكل منفصل عن البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها. لقد كان لهذا التعديل أثر على طريقة العرض فقط على قائمة الدخل الشامل وليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم (19) منافع الموظفين - معدل
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار عدة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (19). تتراوح هذه التعديلات بين تعديلات أساسية وتوضيحات بسيطة وإعادة صياغة. تم تطبيق هذا التعديل ابتداءً من أول كانون الثاني 2013 ولم يكن له أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار التقارير المالية الدولية رقم (7) الإفصاحات - نقائص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
يتطلب هذه التعديل أن تقوم المنشأة بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بحقها في النقائص والترتيبات المتعلقة بذلك (على سبيل المثال إتفاقيات الضمانات). سوف تزود هذه الإفصاحات مستخدمي القوائم المالية بمعلومات مفيدة في تقدير أثر إتفاقيات تسوية الموجودات والمطلوبات بالصافي على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لجميع الأدوات المالية المعترف بها والتي يتم نقاصها بموجب معيار المحاسبة الدولي (32) الأدوات المالية - العرض.

تم تطبيق هذا التعديل للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2013 و ليس له أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم (27) القوائم المالية المنفصلة
تم تطبيق هذا المعيار ابتداءً من أول كانون الثاني 2013، نتيجة لإصدار المعايير الجديدة (معيار التقارير المالية الدولي رقم 10 ومعيار التقارير المالية الدولي رقم 12)، ينحصر ما تبقى من معيار المحاسبة الدولي رقم (27) في طريقة المحاسبة عن الشركات التابعة والشركات تحت السيطرة المشتركة والشركات الحليفة في القوائم المالية المنفصلة. إن الشركة لا تقوم بإصدار قوائم مالية منفصلة.

معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة
تم تطبيق هذا المعيار ابتداءً من أول كانون الثاني 2013، نتيجة لإصدار المعايير الجديدة (معيار التقارير المالية الدولي رقم 11 - الإتفاقيات المشتركة ومعيار التقارير المالية الدولي رقم 12 - الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى)، فقد تمت إعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم (28) (معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة) ويوضح كيفية تطبيق طريقة حقوق الملكية على الإستثمار في المشاريع المشتركة بالإضافة إلى الشركات الحليفة. ولم يكن له أي تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

(4-2) 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 وأوقات 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 للتغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

(5-2) 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 بحصصهم 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 والشروط التعاقدية المتعلقة بهذه الموجودات والمطلوبات بتاريخ التملك.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التآكل، 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:

%	
20	أجهزة حاسوب
15	أثاث ومفروشات
20	سيارات
20-15	أجهزة ومعدات
20	ديكورات
25	مقاسم هواتف الأبرج

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

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ والتي سوف يتم استخدامها من قبل المجموعة عند الانتهاء من انشاءها حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

أراضي

يتم اظهار الأراضي بالكلفة.

موجودات غير ملموسة - حقوق التطوير

تقيد حقوق التطوير (موجودات غير ملموسة) التي تم الحصول عليها من خلال عملية التملك بالقيمة العادلة. يتم تحديد قيمة الاطفاء على العمر الانتاجي المتوقع لها. يتم مراجعة التكني في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات في شركات حليفة

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

إن الاعترافات المستخدمة لتحديد السيطرة المشتركة مشابهة إلى حد ما للاعترافات المستخدمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

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

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

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

يتم إظهار حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الشركة الحليفة ضمن قائمة الدخل الموحدة خارج الأرباح التشغيلية ويمثل ربح أو خسارة بعد الضريبة وحقوق غير المسيطرين في الشركة التابعة للشركة الحليفة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعد 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 المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.

لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التثني هذا و يتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الموحدة.

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.

نعم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، هذا ويتم تكوين مخصص للديون المشترك في تحصيلها عندما يكون هنالك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم.

نعم تأجير تمويلي

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

النقد وما في حكمه

لاغراض قائمة التدفقات النقدية يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك و ودائع 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 هناك 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 بالنظم المدنية، يتم عمل اختبار تدني عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل كامل المبالغ المستحقة حسب الشروط الأصلية للفاخرة.

- تدني الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تظهر بالقيمة العادلة: يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة (وفقاً لمعيار 39 - مطبق قبل كانون الثاني 2012).

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.

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 وإن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تحقق الإيرادات

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 لبند 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.

تُحسب 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 للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

تُحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية والدول التي تعمل بها المجموعة.

(3) ممتلكات ومعدات

أجهزة ومعدات	ديكورات	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة حاسوب	مقسم هواتف الأبراج	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
2013						
الكلفة -						
99,674	62,268	199,497	36,503	28,048	96,280	522,270
459	-	9,000	-	-	-	9,459
100,133	62,268	208,497	36,503	28,048	96,280	531,729
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2013						
إضافات						
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013						
الاستهلاك المتراكم -						
64,510	42,300	80,770	33,809	21,632	96,280	339,301
13,486	11,454	38,091	1,244	1,633	-	65,908
77,996	53,754	118,861	35,053	23,265	96,280	405,209
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013						
صافي القيمة الدفترية -						
22,137	8,514	89,636	1,450	4,783	-	126,520
كما في 31 كانون الأول 2013						
2012						
الكلفة -						
99,674	62,268	199,497	34,740	24,501	96,280	516,960
-	-	-	1,763	3,547	-	5,310
99,674	62,268	199,497	36,503	28,048	96,280	522,270
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2012						
إضافات						
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012						
الاستهلاك المتراكم -						
52,800	29,866	46,263	27,184	19,772	84,344	260,229
11,710	12,434	34,507	6,625	1,860	11,936	79,072
64,510	42,300	80,770	33,809	21,632	96,280	339,301
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012						
صافي القيمة الدفترية -						
35,164	19,968	118,727	2,694	6,416	-	182,969
كما في 31 كانون الأول 2012						

(4) مشاريع تحت التنفيذ

الرصيد كما في 31 كانون الأول 2013	إضافات	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2012
دينار	دينار	دينار
621,450	-	621,450
1,884,520	-	1,884,520
3,030,983	403	3,030,580
5,536,953	403	5,536,550

مشروع البحر الميت*

مشروع اسكان خالد بن الوليد**

مشروع تركيا***

* 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 بانشاء 30 عمارة.

*** يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل الشركة SMH العقارية على اعمال مشروع تركيا والخاص بانشاء وحدات سكنية.

لم يتم رسملة تكاليف تمويل على حساب مشاريع قيد التنفيذ كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012.

تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع 100,000 و 10 دولار أمريكي تقريباً.

(5) استثمارات في شركات حليفة

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

نسبة المساهمة	بلد التأسيس	2013	2012
دينار	دينار	دينار	دينار
50%	الأردن	1,224,575	1,169,218
24.3%	الأردن	2,805,366	1,989,562
		4,029,941	3,158,780

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة

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

2013	2012
دينار	دينار
3,158,780	3,245,122
466,192	-
378,077	-
26,892	(86,342)
4,029,941	3,158,780

الرصيد كما في أول كانون الثاني
إضافات خلال السنة*

أرباح ناتجة عن تغير في نسبة ملكية شركة حليفة*
حصة المجموعة من أرباح (خسائر) الشركات الحليفة

الرصيد كما في 31 كانون الأول

* قامت شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة محدودة المسؤولية خلال عام 2013 بزيادة رأس المال المصرح به بمقدار 466,192 دينار حيث ساهمت شركة اعمار بمبلغ 466,192 دينار مما أدى إلى إنخفاض نسبة ملكية شركة اعمار من 30% إلى 24.3% نتج عن ذلك أرباح بمبلغ 378,077 دينار.

الجدول التالي يبين البيانات المالية المختصرة المتعلقة باستثمار المجموعة في شركة ريوغ الأردن للتطوير العقاري محدودة المسؤولية وشركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة محدودة المسؤولية:

شركة ريوغ الأردن للتطوير العقاري		شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة		المجموع	
محدودة المسؤولية		محدودة المسؤولية		2012	
2013		2012		2013	
دينار		دينار		دينار	
12,063	25,198	1,627,683	1,353,362	1,639,746	1,378,560
8,107,867	6,877,915	13,185,967	18,378,181	21,293,834	25,256,096
(5,629,978)	(4,453,963)	(402,307)	(8,186,829)	(6,032,285)	(12,640,792)
(151,516)	-	(7,779,470)	-	(7,930,986)	-
2,338,436	2,449,150	6,631,873	11,544,714	8,970,309	13,993,864
%50	%50	%30	%24.3		
1,169,218	1,224,575	1,989,562	2,805,366	3,158,780	4,029,941
660,726	1,854,556	2,969	2,545	663,695	1,857,101
(750,821)	(1,293,028)	-	-	(750,821)	(1,293,028)
(40,552)	(450,815)	(73,032)	(88,040)	(113,584)	(538,855)
(130,647)	110,713	(70,063)	(85,495)	(200,710)	25,218
(65,323)	55,357	(21,019)	(28,465)	(86,342)	26,892

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة
صافي حقوق الملكية
نسبة المساهمة
الرصيد كما في 31 كانون الأول

الإيرادات
مصاريف التشغيل
مصاريف إدارية وصومية
ربح (خسارة) السنة
حصة المجموعة من أرباح (خسائر) شركات حليفة

(6) استثمارات عقارية

فيما يلي تفاصيل هذا البند:

2012	2013
دينار	دينار
1,113,782	1,113,782
21,053	21,053
583,519	583,519
1,718,354	1,718,354
335,771	320,502
2,054,125	2,038,856

أراضي
أراضي المسفر-الرصيفة
أراضي عين الباشا
أرض الجرينة
مباني
مكاتب مؤجرة بالصفافي*

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

2012	2013	
دينار	دينار	
381,596	381,596	الكلية
381,596	381,596	الرصيد كما في بداية السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
30,520	45,826	الإستهلاك المتراكم
15,305	15,268	الرصيد كما في بداية السنة
45,825	61,094	الإستهلاك للسنة
		الرصيد كما في نهاية السنة
335,771	320,502	صافي القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول

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

2012	2013	
دينار	دينار	
3,967,600	3,967,600	أسهم شركات مدرجة- شركة امواج العقارية*
20,000	20,000	أسهم شركات غير مدرجة- شركة الكرامة
3,987,600	3,987,600	

* تم إيقاف شركة امواج العقارية عن التداول بتاريخ 16 آب 2009. يمثل هذا المبلغ القيمة العادلة لأسهم شركة امواج العقارية قبل إيقافها عن التداول.

(8) شبكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند شبكات تم تحصيلها من بيع المكاتب و بمعدل فائدة 5% سنوياً، يستحق آخرها بتاريخ 1 ايار 2019. بلغ اجمالي قيمة الايرادات المؤجلة مبلغ 320,125 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 (2012: 577,042 دينار).

(9) عقارات معدة للبيع

2012	2013
دينار	دينار
5,003,048	4,142,927
5,003,048	4,142,927

شقق سكنية (مشروع اسكان خالد بن الوليد)

(10) ذمم ايجار تمويلي

2012		2013	
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة
دينار	دينار	دينار	دينار
-	-	1,540	60,115

ذمم تأجير تمويلي

قامت المجموعة خلال الفترة بتأجير أربعة شقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد حيث بلغت القيمة الحالية لتلك الشقق (صافي الاستثمار) مبلغ 85,448 دينار. وتتراوح فترة التأجير ما بين 15-20 سنة وتتراوح نسبة الفائدة الفعلية ما بين 6% - 11%.

تم تصنيف عقد الإيجار كعقد تأجير تمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار".

فيما يلي تسوية بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 كانون الأول:

2012	2013
دينار	دينار
-	119,510
-	(57,855)
-	61,655

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
ب طرح: إيرادات فوائد غير متحققة

إن إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 كانون الأول كما يلي:

2012		2013	
دفعات الإيجار المستقبلية	إجمالي الاستثمار	دفعات الإيجار المستقبلية	إجمالي الاستثمار
دينار	دينار	دينار	دينار
-	-	1,540	7,512
-	-	1,936	28,032
-	-	58,179	83,966
-	-	61,655	119,510

خلال سنة واحدة
من سنة إلى 5 سنوات
أكثر من 5 سنوات

بلغت الفائدة المتحققة من عقد الإيجار التمويلي خلال عام 2013 مبلغ 2,219 دينار (2012: لا يوجد).

(11) 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:

2012	2013
دينار	دينار
1,618,857	1,296,598
620,859	10,829
2,239,716	1,307,427
385,354	310,769

بنود داخل قائمة المركز المالي الموحدة

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري - شركة حليفة

شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة - شركة حليفة

شركات برسم التحصيل (أعضاء مجلس إدارة)

2012	2013
دينار	دينار
32,916	27,150
28,800	14,700
43,000	36,000
47,400	47,400

بنود داخل قائمة الدخل الموحدة-

إيراد تمويل (أعضاء مجلس إدارة)

بدل تنقلات (أعضاء مجلس الإدارة)

اتعاب بدل تفرغ (رئيس مجلس الإدارة)

مصرفوف إيجار (رئيس مجلس الإدارة)

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

2012	2013
دينار	دينار
16,000	30,000

رواتب ومكافآت

(12) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

2012	2013
دينار	دينار
1,062	2,197
26,491	37,049
27,553	39,246

نقد في الصندوق

أرصدة لدى البنوك

(13) قروض طويلة الأجل

2012		2013	
أقساط القروض		أقساط القروض	
تستحق خلال	تستحق خلال	طويلة	تستحق خلال
عام	عام	الأجل	عام
دينار	دينار	دينار	دينار
2,263,114	443,953	1,367,678	402,136

البنك الاستثماري

منحت شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري قرضاً من قبل البنك الاستثماري بقيمة 4,000,000 دينار بمعدل فائدة 9.5% سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدّد القرض على أقساط شهرية أستحق أولها بتاريخ 31 كانون الثاني 2008 ويستحق آخرها بتاريخ 1 ايار 2019. منحت الشركة هذا القرض مقابل رهن عقاري على المكاتب المباعة مقابل شيكات برسم التحصيل (إيضاح 8).

منحت الشركة التابعة شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بتاريخ 3 تموز 2007 قرضاً من البنك الاستثماري بقيمة 1,431,716 دينار بمعدل فائدة 9.25% سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدّد القرض على أقساط ربع سنوية بمبلغ 94,800 دينار أستحق القسط الأول بتاريخ 28 شباط 2010 ويستحق القسط الأخير بتاريخ 31 آب 2013. تم بتاريخ 19 تشرين الثاني 2012 توقيع إتفاقية جدولة سداد القرض وفوائده والبالغ رصيده بتاريخ الإتفاقية 484,557 دينار بحيث يسدّد على أقساط شهرية متساوية بمبلغ 11,853 دينار وفائدة 9.25% سنوياً يستحق أولها بتاريخ 30 تشرين الثاني 2013.

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

السنة	دينار
2015	365,677
2016	400,945
2017	411,654
2018	163,786
2019	25,616
	1,367,678

(14) أرصدة دائنة أخرى

2012	2013
دينار	دينار
176,506	51,525
264,653	263,497
1,077	1,077
77,522	85,105
519,758	401,204

مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
أرباح غير موزعة على المساهمين
أمانات المساهمين - حق الإكتتاب
أخرى

(15) بنوك دائنة

يمثل هذا البند التسهيلات الائتمانية الممنوحة لشركة اعمار للتطوير و الاستثمار العقاري من البنك الاستثماري بسقف 2,000,000 دينار ومن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف 300,000 دينار وينسب فائدة سنوية تتراوح بين 8.5% الى 9%.

(16) مصاريف إدارية

2012	2013	
دينار	دينار	
91,038	110,277	رواتب واجور ومنافع أخرى
5,901	10,341	حصة الشركة في الضمان الإجتماعي
33,178	17,955	أتعاب قانونية واستشارات
28,800	14,700	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
43,000	36,000	اتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة
54,078	58,009	رسوم حكومية
2,520	1,383	سفر وتنقلات
13,246	1,783	إعلانات و معارض
9,321	5,807	بريد وهاتف
8,124	10,471	قرطاسية ومطبوعات وإشتراكات
47,400	47,400	إيجارات
7,914	8,126	مصاريف سيارات
1,703	3,394	صيانة
89,063	78,178	أخرى
435,286	403,824	

(17) حصة السهم من خسارة السنة

2012	2013	
		الحصة الأساسية
(693,773)	(308,284)	خسارة السنة (دينار)
20,000,000	20,000,000	المعدل المرجح لعدد الاسهم خلال السنة (سهم)
(0/035)	(0/015)	الحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة

إن الحصة المخفضة للسهم من خسارة السنة مساوية للحصة الأساسية للسهم من خسارة السنة.

(18) ضريبة الدخل

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

2012	2013	
دينار	دينار	
55,239	54,499	الرصيد كما في بداية السنة
(740)	-	المنفوع خلال السنة
54,499	54,499	الرصيد كما في نهاية السنة

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل للعام 2013 و 2012 وذلك بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.

قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للمجموعة للسنوات من 2005 إلى 2009، حيث قدرت مبلغ الضريبة المستحقة بزيادة عن المخصصات المأخوذة بمبلغ 262,038 دينار ولقد تم الاعتراض على مبلغ الضريبة المستحقة ولا يزال الاعتراض منظوراً لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

في رأي الإدارة والمستشار الضريبي إن مخصص الضريبة كما في 31 كانون الأول 2013 كافية لمواجهة أي التزامات ضريبية مستقبلية.

(19) حق ملكية حملة الأسهم

رأس المال المنفوق -

يبلغ رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمنفوق 20,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. تم زيادة رأس مال الشركة المدفوع بتاريخ 26 تموز 2010 بمبلغ 3,214,330 دينار ليصبح 20,000,000 دينار مقسم إلى 20,000,000 سهماً بقيمة إسمية دينار للسهم الواحد.

إحتياطي إجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة 10% خلال السنوات وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين. لا يجوز وقف التحويل للإحتياطي الإجباري قبل أن يبلغ رصيده 25% 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.

(20) النقد وما في حكمه

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

2012 دينار	2013 دينار
27,553	39,246
(2,452,155)	(2,025,038)
<u>(2,424,602)</u>	<u>(1,985,792)</u>

نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك
ينزل: بنوك دائنة (إيضاح 15)
صافي النقد وما في حكمه

(21) إدارة 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 الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في 31 كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. تتمثل حساسية قائمة الدخل الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في 31 كانون الأول.

الآثر على الخسارة	الزيادة/النقص بسرعة الفائدة نقطة مئوية
28,462	75+
(28,462)	75-

2013

العملة
دينار أردني
دينار أردني

الزيادة/النقص بسر الفائدة نقطة مئوية	الأثر على الخسارة دينار
75+	38,694
75-	(38,694)

2012 -

العملة

دينار أردني

دينار أردني

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم 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 المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة كما تقوم بوضع سقف ائتماني لعملياتها مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر. تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من العملاء. لا يمثل أي عمل ما نسبته 10٪ من رصيد الذمم المدينة كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012.

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 31 كانون الأول 2013 و 2012 على أساس للفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

أقل من 3 شهور دينار	من 3 شهور إلى 12 شهر دينار	من سنة حتى 5 سنوات دينار	المجموع دينار
136,503	409,508	1,620,155	2,166,166
135,688	-	-	135,688
-	2,202,229	-	2,202,229
-	264,574	-	264,574
272,191	2,876,311	1,620,155	4,768,657
137,966	432,807	2,818,509	3,389,282
158,098	-	-	158,098
-	2,666,179	-	2,666,179
-	265,730	-	265,730
296,064	3,364,716	2,818,509	6,479,289

31 كانون الأول 2013

قرض طويل الأجل

ذمم دائنة

بنوك دائنة

أرصدة دائنة أخرى

المجموع

31 كانون الأول 2012

قرض طويل الأجل

نعم دائنة

بنوك دائنة

أرصدة دائنة أخرى

مخاطر العملات

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (1/41 دولار لكل دينار) وبالتالي لا ينتج عن التعاملات بالدولار الأمريكي مخاطر عملات جوهريّة.

(22) 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 والسنة المابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الإصدار والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها 20,079,676 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 مقابل 20,387,960 دينار كما في 31 كانون الأول 2012.

(23) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تمثل الموجودات المالية النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية المتوفرة للبيع وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تمثل المطلوبات المالية البنوك الدائنة والذمم الدائنة والقروض طويلة الأجل وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لأساليب وبدائل التقييم وذلك في تحديد وعرض القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنّة في الأسواق الفعالة لنفس الموجودات والمطلوبات.

المستوى الثاني: تقنيات أخرى حيث تكون كل المدخلات التي لها تأثير مهم على القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر من معلومات السوق.

المستوى الثالث: تقنيات أخرى حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على معلومات من السوق يمكن ملاحظتها.

المستوى الثاني	
2012	2013
دينار	دينار
3,987,600	3,987,600

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
أسهم

(24) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة الصادرة وغير النافذة بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي تم إصدارها ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات عندما تصبح سارية المفعول:

معييار المحاسبة الدولي رقم (32) تقااص الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات)
توضح هذه التعديلات ما ورد في المعيار والمتعلقة بوجود حق قانوني ملزم بإجراء التقااص، توضح التعديلات أيضاً تطبيق آلية التقااص لأنظمة التسوية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم 32 (على سبيل المثال - أنظمة التسوية المركزية) والتي تطبق آليات التسوية الإجمالية التي لا تحدث جميعاً بنفس الوقت. لا يتوقع أن تؤثر هذه التعديلات على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة. ينبغي تطبيق هذه التعديلات للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2014.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) ومعيار التقارير المالية الدولي رقم (12) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (27).
تستثنى هذه التعديلات المنشآت التي يطبق عليها تعريف منشأة استثمار حسب معيار التقارير الدولي رقم (10) من متطلبات التوحيد مع الشركات الأم، حيث يتوجب على الشركات تسجيل الشركات التابعة لها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. من المتوقع أن لا يكون لهذا التعديل أثر على البيانات المالية. هذه التعديلات يجب أن تطبق للفتترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2014.

(25) إعادة تبويب

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية لعام 2012 لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية لسنة 2013. ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لعام 2012.