



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange No.: 28/6/2019 Date: 31/03/2019 Subject: Annual Report for 31/12/2018</p>	<p>السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان الرقم: 2019/6/28 التاريخ: 2019/03/31 الموضوع: التقرير السنوي للسنة المنتهية في 2018/12/31</p>
<p>Attached the Annual Report of (Emmar Real Estate Development &amp; Investment Co.) as of 31/12/2018</p>	<p>مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (إعمار للتطوير والاستثمار العقاري) كما هي بتاريخ 2018/12/31</p>
<p>Kindly accept our highly appreciation and respect Emmar real estate development &amp; investment General Manager Jameel AlHawamdeh</p>	<p>وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري توقيع المدير العام جميل الحوامده</p>

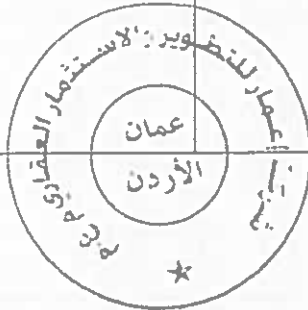


بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الدائري
٢٠١٩ آذار ٣١
١٦٥٦
الرقم التسلسلي:
٣١٢٣٧
رقم الملف:
٢٠١٩/٦/١١
الجهة المختصة:



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م.

<p>To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange No.: 30/6/2019 Date: 31/3/2019 Subject: Annual Financial Statements as of 31/12/2018</p>	<p>السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان الرقم: 2019/6/30 التاريخ: 2019/03/31 الموضوع: البيانات المالية السنوية كما هي في 2018/12/31</p>
<p>Attached the Annual Financial Statements of (Emmar Real Estate Development &amp; Investment Co.) as of 31/12/2018</p>	<p>مرفق طيه نسخة من البيانات المالية السنوية لشركة (إعمار للتطوير والاستثمار العقاري) كما هي بتاريخ 2018/12/31</p>
<p>Kindly accept our highly appreciation and respect Emmar real estate development &amp; investment General Manager Jameel AlHawamdeh</p>	<p>وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،، شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري توقيع المدير العام جميل الحوامده</p>



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الدب
٢١ آذار ٢٠١٩
1655
رقم التسلسل:
21232
رقم الملف:
2004611
الجهة المختصة:



مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٣ - ٥	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٧	قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
١١ - ٣٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

**الرأي**

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة (الشركة) وشركاتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وكل من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**أساس الرأي**

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

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

**فقرة توكيدية**

كما هو وارد في إيضاح رقم (٧) هناك عدد من قطع أراضي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موقفة لدى وزارة العدل بقيمة ٨٣٨ ٢١٤ دينار أردني، قامت الإدارة بالاعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن.

**أمور التدقيق الهامة**

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

**تقييم الاستثمارات العقارية / أراضي**

تشكل الاستثمارات في الأراضي نسبة جوهرية من موجودات المجموعة، يتعين على المجموعة إعادة تقييم تلك الأراضي عند إعداد القوائم المالية الموحدة لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات وعكس أثر الانخفاض في القيمة (إن وجد) على قائمة الدخل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

**نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر**

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى تقرير خبيرين عقاريين وقيد أي تنفي في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي.

### حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

يتم قياس حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة على أساس طريقة حقوق الملكية ويتم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٥) ، إن حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة تشكل عنصر مهم من قائمة الدخل الموحدة ونتيجة لعدم توفر قوائم مالية مدققة حديثة لتلك الاستثمارات بتاريخ إعداد القوائم المالية للمجموعة فإن حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة يتم قيدها بناءً على أحدث وأدق معلومات مالية متوفرة استناداً إلى المعلومات الواردة عن تلك الشركات والمعلومات المتوفرة من قبل الإدارة التنفيذية في المجموعة، على أن يتم إثبات أي تعديل بتاريخ لاحق عند صدور القوائم المالية المدققة للشركات الحليفة.

### نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

### معلومات أخرى

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

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

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

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

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

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

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

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هناك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

المجموعة المهنية العربية

نسيم شاهين

إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في ٢٤ آذار ٢٠١٩



مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		موجودات غير متداولة
١ ٤٤٧	٤	٣	ممتلكات ومعدات
٥ ٢١٦ ٠٢٦	٤ ٢٩٥ ٦٣٢	٤	مشاريع تحت التنفيذ
٣ ٧٩٦ ٢٥٦	٣ ٨٩٨ ٢٤٠	٥	استثمار في شركات حليفة
٢٢٨ ٨٤٨	١٢٦ ٨٧١	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
٣ ٠٨٥ ٤٣٨	٣ ٢٦٣ ٣٣٠	٧	استثمارات عقارية
٣٦ ٧٢٨	٣٤ ٣٢٧	٨	نعم إيجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة
٦٣٨ ٨٠٠	٧١١ ٦٠٠	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
١٣ ٠٠٣ ٥٤٣	١٢ ٣٣٠ ٠٠٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣ ١٧٦ ١٠٤	٣ ١٩٠ ٦٠٤	١٠	عقارات معدة للبيع
٤٨٦ ٧٩١	٦٣٩ ٤٣١	٢٢	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٨٠ ٧٨٠	١٦٧ ٧٠١	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال السنة
١ ٩٢٣	٢ ٢٤٦	٨	نعم إيجار تمويلي تستحق خلال السنة
٦٠٦ ١٨٢	٥٦٦ ٠٦٠		أرصدة مدينة أخرى
١٣٠ ٦٠٢	٩٩ ٣٧٩		نعم مدينة
٣٧٤ ٠٥٢	٢٢٤ ٥٠٧	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٤ ٩٥٦ ٤٣٤	٤ ٨٨٩ ٩٢٨		مجموع الموجودات المتداولة
١٧ ٩٥٩ ٩٧٧	١٧ ٢١٩ ٩٣٢		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١٢	حقوق الملكية
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
٤٠٠ ٨١٤	٤٠٠ ٨١٤		علاوة إصدار
٨٩٨ ١٠٠	٨٩٨ ١٠٠		احتياطي إجباري
(٢٠٠ ١٥٤)	(٥٨٨ ٧٣٢)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
(٢ ٩٩٣ ٤١٢)	(٢ ٩٢٠ ٦١٢)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٤ ٠٣٩ ٦٣٤)	(٤ ٥٢٠ ٧٦٩)		خسائر متراكمة
١٤ ٠٦٥ ٧١٤	١٣ ٢٦٨ ٨٠١		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
...	...	١٣	قروض تستحق لأكثر من سنة
...	٤٤ ١١٧		شيكات آجلة تستحق لأكثر من سنة
...	٤٤ ١١٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٩٧ ٢٦٦	...	١٣	قروض تستحق خلال السنة
١ ١٤٩ ٢٨٧	١ ١٦١ ٧١٨	١٤	أرصدة دائنة أخرى
٨ ١٠٥	٨ ٠٠٠		إيرادات مؤجلة تستحق خلال السنة
٩٣ ٠١٥	١٨١ ٤٠٠	٢٢	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١١ ٦٤٧	١٤ ٢٤٩		نعم دائنة
...	٥٣ ٣٧٢		شيكات آجلة
٢ ٤٣٤ ٩٤٣	٢ ٤٨٨ ٢٧٥	١٥	بنوك دائنة
٣ ٨٩٤ ٢٦٣	٣ ٩٠٧ ٠١٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٣ ٨٩٤ ٢٦٣	٣ ٩٥١ ١٣١		مجموع المطلوبات
١٧ ٩٥٩ ٩٧٧	١٧ ٢١٩ ٩٣٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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



مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		
			الإيرادات
٤٦ ٥٨٢	١٣١ ٩٦١		أرباح بيع استثمارات عقارية
٤٢ ٣٨٧	٣ ٠٢٤		إيراد تمويل
٤٧ ٠٠٠	٤٤ ٥٠٠		إيراد إيجار
١٨ ١٦٧	١٠١ ٩٨٤	٥	حصة المجموعة من ربح شركات حليفة
١٢ ٤٤٦	٢٤ ٩٥٢		إيرادات أخرى
١٦٦ ٥٨٢	٣٠٦ ٤٢١		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(٤٠١ ٢٥١)	(٣٦٧ ٤٦٣)	١٦	مصاريف إدارية
(١٨ ٧٥٥)	(١٤ ٦١٠)	٧،٣	استهلاكات
٠٠٠	(١٢١ ٤٥٠)	٧	تدني أراضي استثمارات عقارية
(٢٧٢ ٠٩٩)	(٢٨٤ ٠٣٣)		مصاريف تمويل
(٦٩٢ ١٠٥)	(٧٨٧ ٥٥٦)		مجموع المصاريف
(٥٢٥ ٥٢٣)	(٤٨١ ١٣٥)		خسارة السنة
(٠،٠٢٦) دينار	(٠،٠٢٤) دينار	١٧	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
(٥٢٥ ٥٢٣)	(٤٨١ ١٣٥)	خسارة السنة
(٧٥ ٧٩٦)	(٣٨٨ ٥٧٨)	بنود الدخل الشامل الأخرى
(٦١٨ ٨٠٠)	٧٢ ٨٠٠	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(١ ٢٢٠ ١١٩)	(٧٩٦ ٩١٣)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
		الخسارة والدخل الشامل للسنة

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

رأس المال دينار	علاوة الإصدار دينار	احتياطي إجباري دينار	فروقات ترجمة عملات أجنبية دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	خسائر متراكمة دينار	المجموع دينار
٢٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٨١٤	٨٩٨١٠٠	(١٢٤٣٥٨)	(٢٣٧٤٦١٢)	(٣٥١٤١١١)	١٥٢٨٥٨٣٣
...	...	...	(٧٥٧٩٦)	(٦١٨٨٠٠)	(٥٢٥٥٢٣)	(١٢٢٠١١٩)
٢٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٨١٤	٨٩٨١٠٠	(٢٠٠١٥٤)	(٢٩٩٣٤١٢)	(٤٠٣٩٦٣٤)	١٤٠٦٥٧١٤
...	...	...	(٣٨٨٥٧٨)	٧٢٨٠٠	(٤٨١١٣٥)	(٧٩٦٩١٣)
٢٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٨١٤	٨٩٨١٠٠	(٥٨٨٧٣٢)	(٢٩٢٠٦١٢)	(٤٥٢٠٧٦٩)	١٣٢٦٨٨٠١

## بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري  
المساهمة العامة المحدودة  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	إيضاحات	الأنشطة التشغيلية
(٥٢٥ ٥٢٣)	(٤٨١ ١٣٥)		خسارة السنة
١٨ ٧٥٥	١٤ ٦١٠	٧,٣	تعديلات
(١٨ ١٦٧)	(١٠١ ٩٨٤)	٥	استهلاكات
...	١٢١ ٤٥٠		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة
٢٧٢ ٠٩٩	٢٨٤ ٠٣٣		تدني أراضي استثمارات عقارية
(٤٢ ٣٨٧)	(٣ ٠٢٤)		مصاريف تمويل
(٤٦ ٥٨٢)	(١٣١ ٩٦١)		إيراد تمويل
			أرباح بيع استثمارات عقارية
			تغيرات رأس المال العامل
(١٠٤ ٠٥٠)	(١٥٢ ٦٤٠)		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٠١ ٨٤٤	١١٥ ٠٥٦		شيكات برسم التحصيل
١ ٩٢١	٢ ٠٧٨		ذمم إيجار تمويلي
٢٩ ٠٧٨	٤٠ ١٢٢		أرصدة مدينة أخرى
(٥٩ ٣٥٠)	٣١ ٢٢٣		ذمم مدينة
(٣٠ ٧٤٩)	(١٠٥)		إيرادات موجلة
٣١٧ ٨٠٥	١٢ ٤٣١		أرصدة دائنة أخرى
٦٩ ٧١٩	٨٨ ٣٨٥		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(١٠ ٤٤٨)	٢ ٦٠٢		ذمم دائنة
(٤ ٩٨٠)	٩٧ ٤٨٩		شيكات أجل
٦٨ ٩٨٥	(٦١ ٣٧٠)		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية
(١ ١٩٥ ٤٨٦)	٤٥٤ ٠٦٩		الأنشطة الاستثمارية
...	(١٤ ٥٠٠)		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
١ ٧٨٥ ١١٠	٢٨٥ ٧٧٧		عقارات معدة للبيع
٤٢ ٣٨٧	٣ ٠٢٤		مشاريع تحت التنفيذ
٦٣٢ ٠١١	٧٢٨ ٣٧٠		إيراد تمويل مقبوض
			صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
(٤٨٧ ٢٦٠)	(١٩٧ ٢٦٦)		الأنشطة التمويلية
(٢٧٢ ٠٩٩)	(٢٨٤ ٠٣٣)		قروض
(٧٥٩ ٣٥٩)	(٤٨١ ٢٩٩)		مصاريف تمويل مدفوعة
(٥٨ ٣٦٣)	١٨٥ ٧٠١		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١ ٩٢٦ ٧٣٢)	(٢ ٠٦٠ ٨٩١)	١٩	صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٧٥ ٧٩٦)	(٣٨٨ ٥٧٨)		النقد وما في حكمه في بداية السنة
(٢ ٠٦٠ ٨٩١)	(٢ ٢٦٣ ٧٦٨)	١٩	صافي فروقات ترجمة عملات أجنبية
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

## (١) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٥٨) برأسمال قدره ٤ ٢٠٠ ٠٠٠ دينار تم زيادته خلال السنوات اللاحقة ليصبح ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار. من أهم الغايات الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع العقارات وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية. تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ آذار ٢٠١٩، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

## (٢) أهم السياسات المحاسبية

### أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة. تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة. إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة. إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٢٥).

### أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨. إن الشركات التابعة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

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

\* قررت الهيئة العامة غير العادية لشركة أبراج إعمار للإدارة والاستثمار المنعقد بتاريخ ١٧ كانون الأول ٢٠١٤ تصفية الشركة تصفية اختيارية، وقد انقضت الشركة وتم شطبها من دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٥ آذار ٢٠١٨.

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 الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

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

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

- إلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة

- إلغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين

- إلغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية

- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة

- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة

- الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة

- إعادة تصنيف حصة المجموعة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر.

#### معلومات القطاعات

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

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



#### 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 إثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة تستهلك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

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

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

#### 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 إنشاءها حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

#### الاستثمارات العقارية

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

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

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

#### موجودات غير ملموسة - حقوق التطوير

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

#### استثمار في شركات حليفة

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

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

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

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

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

#### تملك شركة تابعة والشهرة

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

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة أو 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 إلى 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.

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

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

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

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

#### عقارات معدة للبيع

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

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل المجموعة. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

#### ذمم مدينة

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

#### ذمم تأجير تمويلي

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

#### النقد وما في حكمه

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

#### الجهات ذات العلاقة

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

#### قروض

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

#### ذمم دائنة ومستحقات

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

#### مخصصات

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

#### تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

#### العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل فروقات التحويل 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 الموحدة ويتم تحويل الأرباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة. عند استبعاد العمليات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بند الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في قائمة الدخل الموحدة.

#### ضريبة الدخل

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

#### تكاليف الاقتراض

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

#### التناقص

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

#### مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

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

#### مخصص إجازات الموظفين

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

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

#### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لتحديد فيما إذا كانت 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 المطفاة: يمثل الفرق بين القيم المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة بسعر الفائدة الفعلي.

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

#### القيمة العادلة

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

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

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

نماذج تسعير الخيارات.

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

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

#### الربح للسهم

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

#### استخدام التقديرات

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

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

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وغير الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات والاطفاءات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الموحدة. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة. يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري. يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقتطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

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



## (٣) ممتلكات ومعدات

٢٠١٧	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	مقسم هواتف الأبراج دينار	المجموع دينار
الكلفة							
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
إضافات	...	...	...	...	...	...	...
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
الاستهلاك المتراكم							
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	٩٩ ٩٦١	٦١ ٦٢٥	٢٠٥ ٤٧٩	٣٦ ٦٠٠	٢٧ ٤٩٠	٩٦ ٢٨٠	٥٢٧ ٤٣٥
استهلاك السنة	١٧٢	٤٤٢	٢٠٧٧	٣٠٥	٤٩٣	...	٣ ٤٨٩
فروقات عملة	...	...	...	...	١٣٢	...	١٣٢
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٧ ٥٥٦	٣٦ ٩٠٥	٢٨ ١١٥	٩٦ ٢٨٠	٥٣١ ٠٥٦
صافي القيمة الدفترية							
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	...	٢٠١	٩٤١	٢١٣	٩٢	...	١ ٤٤٧

٢٠١٨	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	مقسم هواتف الأبراج دينار	المجموع دينار
الكلفة							
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
إضافات	...	...	...	...	...	...	...
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
الاستهلاك المتراكم							
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٧ ٥٥٦	٣٦ ٩٠٥	٢٨ ١١٥	٩٦ ٢٨٠	٥٣١ ٠٥٦
استهلاك السنة	...	٢٠٠	٩٤٠	٢١٢	٩١	...	١ ٤٤٣
فروقات عملة	...	...	...	...	...	...	...
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٢٠٦	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٤٩٩
صافي القيمة الدفترية							
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	...	١	١	١	١	...	٤

٤) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
٦٢١ ٤٥٠	٠٠٠
٣٠٦٠ ٤١٩	٢٧٦١ ٤٧٥
١٥٣٤ ١٥٧	١٥٣٤ ١٥٧
٥ ٢١٦ ٠٢٦	٤ ٢٩٥ ٦٣٢

مشروع البحر الميت \*  
مشروع تركيا \*\*  
حقوق التطوير تركيا

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
٧٠٠١ ١٣٦	٥ ٢١٦ ٠٢٦
(١ ٨١٣ ٧٢٩)	(٦٢١ ٤٥٠)
٢٨ ٦١٩	(٢٩٨ ٩٤٤)
٥ ٢١٦ ٠٢٦	٤ ٢٩٥ ٦٣٢

الرصيد في بداية السنة  
المحول الى استثمارات عقارية\*  
فروقات عملة  
الرصيد في نهاية السنة

\* يمثل هذا البند كلفة الأرض التي تم شراؤها من قبل المجموعة في منطقة البحر الميت بهدف بناء وحدات سكنية عليها، قامت المجموعة بتقديم طلب لدى سلطة وادي الأردن لإنشاء مجمعات سكنية مغلقة (استوديوهات) وعددها ٦٥ أستوديو مع مرفقات ترفيهية وبركة سباحة لتطوير قطعة الأرض الواقعة في منطقة البحر الميت لكنه لم يتم الحصول على التراخيص اللازمة، قامت إدارة المجموعة بتعديل نية الاستثمار والدول عن المشروع وتحويلها الى استثمارات عقارية بهدف بيعها على حالها.

\*\* يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل المجموعة على أعمال مشروع تركيا والخاص بإنشاء وحدات سكنية، حيث وقعت المجموعة اتفاقية الشراكة والتطوير لمشروع (NİHAVENT KONAKLARI) مع الملاك لقطع الأراضي أرقام ١٣٠٤، ١٣٠٩ في منطقة صاريير لبناء ٥٢ شقة دوبلكس منها ٢٩ شقة تعود لصالح الشركة المطورة و ٢٣ شقة للملاك وفقا للاتفاقية الموقعة معهم، علما بأن هذه الاتفاقية مثبتة في دائرة الأراضي وعلى سندات الملكية للشقق كما أن هذه الاتفاقية لا يمكن إلغاؤها إلا من خلال قرار محكمة قطعي.

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

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

في سنة ٢٠١٤ تم توجيه عدة إنذارات عدلية للشركاء بالالتزام بالاتفاقية الموقعة كما تم توجيه إنذار عدلي للشركاء بإعلامهم بأنه تم إيقاف أعمال البناء بالمشروع لحين التنازل عن الشقق لصالح المجموعة، كما قامت المجموعة بالعديد من اللقاءات مع الشركاء دون جدوى. تم رفع قضية من قبل إثنين من المالكين لفسخ العقد الموقع بين المالكين والمجموعة ولكن المحكمة لم تنتظر في القضية حيث أن جميع المالكين وعددهم أربعة عليهم أن يقوموا برفع القضية معا، في شهر تشرين الثاني ٢٠١٦ قام بقية المالكين بالتوقيع على رفع القضية. قامت المجموعة بتاريخ ٢٩ تموز ٢٠١٥ برفع قضية على المالكين لإخلالهم بالعقد ومطالبتهم بتسجيل ٨ شقق باسم الشركة بالإضافة إلى العطل والضرر وبناء على طلب المجموعة المستعجل للمحكمة تم وضع إشارة الحجز التحفظي على كامل الشقق والأراضي العائدة للمشروع

بموجب قرار المحكمة حيث تم تقديم كفالة بنكية لدى محكمة بداية إسطنبول بهذا الخصوص، وقبول المحكمة بوضع إشارة الحجز التحفظي على المشروع جاء نتيجة تقديم بيانات المجموعة للمحكمة بهذا الخصوص.

تم صدور تقرير الخبرة في القضايا أعلاه وكانت لصالح الشركة ولا تزال القضايا منظورة لدى المحكمة علماً بأنه يتوقع صدور قرار المحكمة خلال الربع الأول من عام ٢٠١٩ وبناء على رأي القانوني لمحامى الشركة فإن القرار سوف يكون لصالحنا. أما بالنسبة للقضية المرفوعة من عام ٢٠١٤ على السيد علي رضا زمان (تركي الجنسية) ومفادها المطالبة بتسجيل ١٠% من قيمة الشقتين المملوكتين للمدعى عليه بنفس المشروع وذلك نتيجة تخلفه من التزامات محددة في العقد، حيث صدر قرار محكمة بداية إسطنبول خلال عام ٢٠١٧ لصالح الشركة وقام المدعى عليه باستئناف القرار. ولا تزال القضية منظورة لدى المحكمة إستئناف لغاية تاريخه. خلال عام ٢٠١٨ تم عقد عدة اجتماعات ومفاوضات مع مالكي الأرض لإيجاد حل ودي حيث ان جميع الأطراف على علم بأن قرار محكمة بداية إسطنبول هو قرار أولي وقابل للإستئناف والتمييز وقد تولدت الإرادة لدى الأطراف لإيجاد الحل المناسب تفادياً لمضيعة الوقت والإنتظار لحين صدور قرار المحكمة النهائي الذي يحتاج من ٣ الى ٥ سنوات. لم يتم رسلة تكاليف تمويل على حساب مشاريع قيد التنفيذ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧. تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع ٧ ٧٦٢ ٠٠٠ دينار تقريباً.

#### ٥) استثمار في شركات حليفة

بلد التأسيس	نسبة المساهمة	٢٠١٨	٢٠١٧
دينار	دينار	دينار	دينار
الأردن	%٥٠	٢ ٤٥٢ ٤٠٤	٢ ٤٥٩ ١٨٩
الأردن	%١٧,٦	١ ٤٤٥ ٨٣٦	١ ٣٣٧ ٠٦٧
		٣ ٨٩٨ ٢٤٠	٣ ٧٩٦ ٢٥٦

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري  
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة \*

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

٢٠١٨	٢٠١٧
دينار	دينار
٣ ٧٩٦ ٢٥٦	٣ ٧٧٨ ٠٨٩
١٠١ ٩٨٤	١٨ ١٦٧
٣ ٨٩٨ ٢٤٠	٣ ٧٩٦ ٢٥٦

الرصيد كما في أول كانون الثاني  
حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة  
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

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

قامت شركة التعاون الدولي بتوقيع اتفاقية مع جوردن هوتيل هولدينغ (Jordan Hotel Holding JHH) بتاريخ ٣١ آذار ٢٠١٦، بموجب هذه الاتفاقية فإن شركة JHH تلتزم بما يلي:

دفع مبلغ سنوي بواقع ٥٠٠ ٠٠٠ دينار بالإضافة إلى ٦٠% من الأرباح إلى شركاء شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة. سداد المصاريف التشغيلية، القروض والفوائد عن شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة خلال مدة الاتفاقية.

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

تقوم شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة حالياً بإدارة الفندق بعد توقيع إنهاء عقد الإدارة السابق مع شركة ( Jordan Hotel Holding JHH) بتاريخ ٣١ آذار ٢٠١٨.

وقعت الشركة مذكرة تفاهم مع شركة ACCOR لإدارة الفندق تحت الإسم التجاري (Mercure) على أن يتم الإنتهاء من المفاوضات مع الشركة وتوقيع عقد إدارة الفندق خلال عام ٢٠١٩.

(٦) شيكات برسم التحصيل

يتضمن هذا البند كمبيالات تم قبضها من مشروع إسكان خالد بن الوليد الخاص بالشركة التابعة (شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير) بقيمة ٥٧٢ ٢٩٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

(٧) استثمارات عقارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢ ٨٢٦ ٠٣٤	٣ ١٧٤ ٣٠٧	أراضي*
٣٨١ ٦٠١	٣٢٨ ٨٤٥	مكاتب مؤجرة
٣ ٢٠٧ ٦٣٥	٣ ٥٠٣ ١٥٢	
(١٢٢ ١٩٧)	(١١٨ ٣٧٢)	مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة
...	(١٢١ ٤٥٠)	تدني أراضي
٣ ٠٨٥ ٤٣٨	٣ ٢٦٣ ٣٣٠	

\* هناك عدة قطع من أراضي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير تم بيعها خلال عام ٢٠١٨ بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٨٣٨ ٢١٤ دينار أردني، قامت الإدارة بالاعتراف بالإيراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية إلى المشتري وقبض كامل الثمن وعدم قابلية استرجاع الثمن المدفوع لاحقاً بأي حال من الأحوال.

فيما يلي الحركة التي تمت على مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٠٦ ٩٣١	١٢٢ ١٩٧	رصيد بداية السنة
١٥ ٢٦٦	١٣ ١٦٧	استهلاك السنة
...	(١٦ ٩٩٢)	استهلاك مستبعد
١٢٢ ١٩٧	١١٨ ٣٧٢	رصيد نهاية السنة

(٨) نعم إيجار تمويلي

٢٠١٧		٢٠١٨	
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة
دينار	دينار	دينار	دينار
١ ٩٢٣	٣٦ ٧٢٨	٢ ٢٤٦	٣٤ ٣٢٧

نعم إيجار تمويلي

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

تم تصنيف عقد الإيجار كعقد تأجير تمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقد الإيجار".

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٥٩ ٥٦١	٥٤ ٥٦٧	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(٢٠ ٩١٠)	(١٧ ٩٩٤)	يطرح: إيرادات فوائد غير متحققة
٣٨ ٦٥١	٣٦ ٥٧٣	

(٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٦١٨ ٨٠٠	٦٩١ ٦٠٠	موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية شركة أمواج العقارية *
٢٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠	موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية شركة الكرامة **
٦٣٨ ٨٠٠	٧١١ ٦٠٠	

\* تبلغ قيمة مساهمة المجموعة في شركة أمواج العقارية ٣ ٦٤٠ ٠٠٠ سهم/دينار أي ما نسبته ١٢,٣٣٣% من رأس مال الشركة البالغ ٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار، حيث بلغ سعر إغلاق السهم (٠,١٩) دينار/ سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ في حين بلغت القيمة العادلة ٦٩١ ٦٠٠ دينار، تم البدء بتداول أسهم شركة أمواج العقارية في السوق النظامي بتاريخ ٢٤ كانون الأول ٢٠١٨.

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

(١٠) عقارات معدة للبيع

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣ ١٧٦ ١٠٤	٣ ١٩٠ ٦٠٤	شقق سكنية (مشروع إسكان خالد بن الوليد)

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٩ ٠٩٠	١٩ ٧١٢	نقد في الصندوق
٣٤٣ ٨٣٥	١٩٥ ٦٢٤	حسابات وديعة لدى البنوك
١١ ١٢٧	٩ ١٧١	حسابات جارية لدى البنوك
٣٧٤ ٠٥٢	٢٢٤ ٥٠٧	

(١٢) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

علاوة الإصدار

تبلغ علاوة الإصدار ٤٠٠ ٨١٤ دينار وهي ناتجة عن إصدار بعض الأسهم بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للسهم البالغة دينار.

احتياطي إجباري

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

(١٣) قروض

٢٠١٧		٢٠١٨	
طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار
...	١٥٨.٠٩٧	...	...
...	٣٩.١٦٩	...	...
...	١٩٧.٢٦٦	...	...

بنك الإسكان للتجارة والتمويل \*  
البنك الاستثماري \*\*

\* حصلت المجموعة بتاريخ ٢٤ آب ٢٠١٥ على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بمسقف ١.٠٠٠.٠٠٠ دينار وسعر فائدة ٨,٢٥٪ يسد هذا القرض على ٨ أقساط ربع سنوية متساوية، استحق القسط الأول منها بتاريخ ١ حزيران ٢٠١٦ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ١ آذار ٢٠١٨. بلغ رصيد المسقف المستغل كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٥ ما قيمته ٧٢٠.٠٠٠ دينار بالإضافة إلى الفوائد والبالغة ٦.١١٣ دينار. تم منح هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطع أراضي الشركة التابعة (شركة شرق عمان للإسكان والتطوير) في منطقة الرصيفة بقيمة ٩٠٤.٠٠٠ دينار، تم تسديد القرض خلال ٢٠١٨.

\*\* حصلت المجموعة على قرض من البنك الاستثماري بقيمة ٤.٠٠٠.٠٠٠ دينار بمعدل فائدة ٩,٥٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسد القرض على أقساط شهرية استحق أول قسط بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ ويستحق آخر قسط بتاريخ ١ أيار ٢٠١٩. منحت المجموعة هذا القرض مقابل رهن عقاري على المكاتب المباعة مقابل شيكات برسم التحصيل، تم تسديد القرض خلال ٢٠١٨.

(١٤) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
٦٣٠.١٨٢	٥٥٨.٦١٢
٢٨٦.٧٥٤	٢٨٦.٣٨٦
١٧٠.٥٥٨	٢٤١.٢٤٢
٢١.٧٧١	٨.٦١٤
١٥.١٩٨	٣٨.٣٤٨
١٥.١٥٧	١٨.٨٤٩
٩.٦٦٧	٩.٦٦٧
١.١٤٩.٢٨٧	١.١٦١.٧١٨

دفعات مقدمة  
أمانات مساهمين  
مصاريف مستحقة  
أمانات الضمان الاجتماعي  
أخرى  
أمانات ضريبة الدخل  
إيرادات إيجار غير متحققة



(١٥) بنوك دائنة

٢٠١٧		٢٠١٨	
طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار	طويلة الأجل دينار	قصيرة الأجل دينار
...	٢ ١٨٣ ١٢٦	...	٢ ٢٣٣ ٠٦٥
...	٢٥١ ٨١٧	...	٢٥٥ ٢١٠
...	٢ ٤٣٤ ٩٤٣	...	٢ ٤٨٨ ٢٧٥

البنك الاستثماري  
بنك الإسكان للتجارة والتمويل

حصلت المجموعة على قرض من البنك الاستثماري بسقف ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار متمثلة في جاري مدين، بفائدة ٩,٧٥% سنوياً. كما حصلت على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار متمثلة في جاري مدين، بفائدة ٩,٧٥% سنوياً.

(١٦) مصاريف إدارية

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
١١٩ ٠٠٠	١٠٧ ٣٢٠
٤٠ ٨٦٠	٤٠ ٨٦٠
٣٦ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠
٣٤ ٥٩٠	...
٣٤ ٣٧٥	٤٦ ٩٥٠
٢٦ ٢٩٠	٢٠ ٠٩٤
١٥ ١٩٧	١٤ ٣٦٤
١٥ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠
١٤ ٣٤٠	٢٥ ٢٣٦
١٤ ٤٠٠	١٤ ٤٠٠
١١ ١٨٥	٢ ١١١
٦ ٣٧٠	٥ ١٢٢
٦ ٠٦٢	٦ ٨٦٢
٥ ٢٤٢	٤ ٣٦٥
٨ ٧٣٥	٨ ٨٨٩
٣ ٥٦٢	١ ٨١٦
٣ ٢٧٣	١٠ ٢٨٤
٢ ٨٥٠	١ ٢٠٠
٢ ٦٨٥	٢ ١٣٠
٧٩٧	٣ ٤٤٣
٤٣٨	١ ٠١٧
٤٠١ ٢٥١	٣٦٧ ٤٦٣

رواتب واجور  
إيجار وبذل خدمات  
أتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة  
ضريبة دخل سنوات سابقة  
أخرى  
رسوم ورخص  
مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي  
اشتراكات  
أتعاب مهنية  
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة  
دعاية وإعلان  
تأمين  
محروقات  
كهرباء ومياه  
بريد وهاتف وإنترنت  
صيانة  
سيارات  
سفر وتنقلات  
ضيافة  
غرامات  
قرطاسية ومطبوعات

(١٧) الحصص الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
(٥٢٥ ٥٢٣)	(٤٨١ ١٣٥)
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٠,٠٢٦) دينار	(٠,٠٢٤) دينار

خسارة السنة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة

#### (١٨) ضريبة الدخل

##### شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٥ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

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

##### شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب وجود خسائر مدورة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ٢٠١٥، ٢٠١٤ ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠ وقد قامت الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة وقد صدر بها قرار بفرض ضريبة دخل وتعويض قانوني بقيمة ٣٠ ٣٦٠ دينار، وقد تم تسجيل دعوى تحت الرقم حيث أن القضية في مرحلة تقديم البيانات ويصدد طلب الخبرة الفنية للمحاسبة على أساس الحسابات الختامية وليس على أساس نسب الأرباح.

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

##### شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥.

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

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

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩، ٢٠٠٨، ٢٠٠٧ بتاريخ ٢٦ شباط ٢٠١٣ وقد صدر بها تقدير أولي ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

#### شركة سيدار للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

#### شركة البسفور للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، ٢٠١٦، ٢٠١٥، ٢٠١٤، ٢٠١٣.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، ٢٠١١، ٢٠١٠ بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٣ وقد صدر بها قرار بعدم الموافقة ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ بتاريخ ٢٣ تشرين الأول ٢٠١٣ وقد صدر بها تقدير أولي ولم يتم تسوية الوضع الضريبي حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

#### (١٩) النقد وما في حكمه

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

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٣٧٤ ٠٥٢	٢٢٤ ٥٠٧
(٢ ٤٣٤ ٩٤٣)	(٢ ٤٨٨ ٢٧٥)
(٢ ٠٦٠ ٨٩١)	(٢ ٢٦٣ ٧٦٨)

نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك  
ينزل: بنوك دائنة

#### (٢٠) إدارة المخاطر

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

#### مخاطر الائتمان

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

ترى المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة كما تقوم بوضع سقف ائتماني لعملائها مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر. تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من العملاء. لا يمثل أي عميل ما نسبته أكبر من ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧.

#### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. وتعمل المجموعة على إدارة السيولة بحيث تضمن توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها بتاريخ استحقاقها.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

أقل من ٣ أشهر دينار	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر دينار	من سنة إلى ٥ سنوات دينار	المجموع دينار
٢٠١٧			
١١٨ ٢١٨	٧٩ ٠٤٨	...	١٩٧ ٢٦٦
...	١ ١٤٩ ٢٨٧	...	١ ١٤٩ ٢٨٧
٨ ١٠٥	...	...	٨ ١٠٥
٩٣ ٠١٥	...	...	٩٣ ٠١٥
١١ ٦٤٧	...	...	١١ ٦٤٧
...	٢ ٤٣٤ ٩٤٣	...	٢ ٤٣٤ ٩٤٣
٢٣٠ ٩٨٥	٣ ٦٦٣ ٢٧٨	...	٣ ٨٩٤ ٢٦٣
٢٠١٨			
...	...	...	...
...	١ ١٦١ ٧١٨	...	١ ١٦١ ٧١٨
٨ ٠٠٠	...	...	٨ ٠٠٠
١٨١ ٤٠٠	...	...	١٨١ ٤٠٠
١٣ ٣٤٣	٤٠ ٠٢٩	٤٤ ١١٧	٩٧ ٤٨٩
١٤ ٢٤٩	...	...	١٤ ٢٤٩
...	٢ ٤٨٨ ٢٧٥	...	٢ ٤٨٨ ٢٧٥
٢١٦ ٩٩٢	٣ ٦٩٠ ٠٢٢	٤٤ ١١٧	٣ ٩٥١ ١٣١

#### مخاطر العملات

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

## (٢١) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك ونعم مدينة ونعم إيجار تمويلي وشيكات برسم التحصيل ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وعقارات معدة للبيع وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنوك دائنة وشيكات آجلة ونعم دائنة ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة وإيرادات موجلة وقروض وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

## (٢٢) معاملات مع جهات ذات علاقة

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

### أ. بنود قائمة المركز المالي الموحدة

#### مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	
٣٥٧ ٣٩٢	٤٤٣ ٢٢٧	شركة حليفة
١٠٩ ٨٢٧	١٩٦ ٢٠٤	شركة حليفة
١٨ ٢١٨	...	عضو مجلس إدارة
١ ٣٥٤	...	عضو مجلس إدارة
٤٨٦ ٧٩١	٦٣٩ ٤٣١	

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري  
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة  
أبناء مزيب سمير مزيب حداد  
قيس منجد منير سختيان

#### مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	
٥٧ ٨١٩	١٣٢ ٥٩٠	رئيس مجلس الإدارة
٢٦ ٥٧١	٣٦ ٦٩٠	شركة شقيقة
٤ ٦٣٨	٦ ٢٤٨	شركة شقيقة
٣ ٤٦٦	٤ ٣١٤	عضو مجلس إدارة
٣٣٢	١ ٣٦٩	المدير العام
١٨٩	١٨٩	شركة شقيقة
٩٣ ٠١٥	١٨١ ٤٠٠	

منجد منير منجد سختيان  
شركة التامين الوطنية  
شركة المنجد للسياحة والسفر  
منير منجد منير سختيان  
جميل عبد اللطيف الحوامدة  
شركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات

#### شيكات

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
١٢ ٤٣١	...
...	٩٧ ٣٩٠

شيكات برسم التحصيل  
شيكات آجلة

### ب. بنود قائمة الدخل الموحدة

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٦ ٨٨٥	١٠٦
(١٤ ٤٠٠)	(١٤ ٤٠٠)
(٣٦ ٠٠٠)	(٣٦ ٠٠٠)
(٣٤ ٢٠٠)	(٣٤ ٢٠٠)

إيراد تمويل  
تنتقلات  
أتعاب وأجور  
إيجار

### منافع الإدارة التنفيذية العليا

رواتب ومكافآت

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٦٠ ٠٠٠	٦٠ ٠٠٠

#### (٢٣) التزامات محتملة

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٤٦٣ ٣٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

#### (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 والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي وفروقات ترجمة عملات أجنبية والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٨٠١ ٢٦٨ ١٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ١٤ ٠٦٥ ٧١٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

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

تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة :

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٤-٢٠١٦

تشمل التحسينات تعديلات على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) ومعيير المحاسبة الدولي رقم (٢٨) وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

تعديلات على المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس السهم"

تتعلق هذه التعديلات بتصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

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

تتعلق هذه التعديلات بالفرق ما بين تاريخ سريان كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمعيير الجديد لعقود التأمين وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد كانون الثاني ٢٠١٨.

تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة:

يوضح هذا التفسير انه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الاولي المتعلق بأصل او مصروف او دخل (او جزء منه) او عند إلغاء الاعتراف بأصل او التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الاولي بالأصل او الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) - تحويلات الاستثمارات العقارية:

توضح هذه التعديلات متى يجب على المجموعة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ او التطوير الى او من بند الاستثمارات العقارية.

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

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشآت لإستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وسيجل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل إرشادات تحقق الإيرادات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول.



إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لتوضيح نقل السلع أو الخدمات الموعودة للتعامل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.

الخطوة ٤: تخصيص سعر للبيع لالتزامات الأداء في العقد.

الخطوة ٥: الإقرار بالإيراد عندما تستوفي (أو لدى إستيفاء) المنشأة إلتزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بالالتزام الأداء، أي عندما تُحول "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت إرشادات أكثر إلزاماً في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع سيناريوهات محددة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إفصاحات شاملة.

يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) بأثر رجعي، وذلك بتعديل أرقام المقارنة وتعديل الأرباح المدورة في بداية أقرب فترة مقارنة. وبدلاً من ذلك، يمكن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) اعتباراً من تاريخ تقديم الطلب، وذلك عن طريق تعديل الأرباح المدورة في سنة التقرير (منهج الأثر التراكمي).

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تتعلق هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والترخيص) وبعض الإعفاءات الانتقائية للعقود المعدلة و العقود المنجزة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"

تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات حول التطبيق المبني للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"

تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات الإضافية لمحاسبة التحوط (والتعديلات اللاحقة) الناتجة عن إدخال فصل محاسبة التحوط في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية :

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في تشرين الثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، ولاحقاً تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٠ ليشمل متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها. كما تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٤ لتنضم: أ- متطلبات التدني للموجودات المالية، ب- تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.

تحتوي النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الإقرار والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار متطلبات للتصنيف والقياس والتدني ومحاسبة التحوط.

استبدلت النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمتعلقة بالأدوات المالية نموذج الخسارة الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمتعلقة بالأدوات المالية: الاعتراف والقياس، حيث استُبدل بنموذج للخسائر الائتمانية المتوقعة. تضمن المعيار نموذج أعمال لأدوات الدين والقروض والالتزامات المالية وعقود الضمان المالي والودائع والذمم المدينة، إلا أنه لا ينطبق على أدوات الملكية.

قامت المجموعة باحتساب الأثر الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩). ونظراً لعدم ماديته فلم يتم عكس أثره على القوائم المالية الموحدة.

في حالة وجود مخاطر ائتمانية متدنية للموجودات المالية عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم اعتبار مخاطر الائتمان المتعلقة بهذه الموجودات المالية أنها لم تتغير بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي بها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة بفترات مبكرة مقارنة مع معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

تتضمن النسخة المعدلة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) (٢٠١٤) (الأدوات المالية) آلية تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أن يتم تصنيف جميع الموجودات المالية بناءً على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

لا يوجد أي اختلاف جوهري لتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لسنة ٢٠١٤.

#### (٢٦) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٧.



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**  
**31 DECEMBER 2018**

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONTENTS**

---

	<b>Page</b>
Independent auditor's report	<b>3 - 5</b>
Consolidated statement of financial position	<b>6</b>
Consolidated statement of income	<b>7</b>
Consolidated statement of comprehensive income	<b>8</b>
Consolidated statement of changes in equity	<b>9</b>
Consolidated statement of cash flows	<b>10</b>
Notes to the consolidated financial statement	<b>11 - 26</b>

RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.  
P.O.BOX 963699  
Amman 11196 Jordan

T +962 6 5673001  
F +962 6 5677706

[www.rsm.jo](http://www.rsm.jo)

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO THE SHAREHOLDERS  
EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
AMMAN, JORDAN**

### Opinion

We have audited the consolidated financial statements of the Emmar Real Estate Development and Investment Group, which comprise the consolidated statement of financial position as of 31 December 2018, the consolidated statement of income, consolidated Statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, and consolidated Statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Emmar Real Estate Development and Investment Group as of 31 December 2018, and its financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the other ethical requirements in Jordan that are relevant to our audit of the group consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Emphasis of a matter

Without qualification in our opinion, As stated In Note (7) to the consolidated financial statements, there are lands refer to Eastern Amman for Housing and Development Company were sold under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 214 838 JD. The management realized the revenue due to the management's conviction that all significant risks are transferred to the buyer.

### Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters:

### Evaluating Investment Properties

Investment Properties represents significant percentage of the Groups' assets. Moreover, the Group should re-evaluate its properties when preparing the financial statements to determine their fair value and reflect the impact of any impairment in value in the statement of income, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Group relies on independent real estate experts to determine the fair value of those investments and reflect any impairment in their value in the statement of income for that period. Consequently, fair value estimation of these assets was significant to our audit.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

### **Scope of Audit to Address Risks**

The followed audit procedures Included understanding the procedures applied by the Group in evaluating investment property, testing the implemented internal control procedures, evaluating the reasonableness of the judgments based on the evaluation of the real estate experts, calculating the average fair value of those evaluations, recording any impairment In their value In the statement of Income, if any, and reviewing the appropriateness of the disclosure on the fair value of investment property, and average fair value.

### **Investment in associate**

the Group measures its Investment in associate in accordance with the equity method as stated in Note (5). The Group's investment in associate forms a significant element of the consolidated statement of financial position. As a result of associate company has Investment Properties, it should re-evaluate Its properties when preparing the consolidated financial statements to determine their fair value and reflect the impact of any impairment in value in the consolidated statement of income, in line with the requirements of the International Financial Reporting Standards. Accordingly, the investment in associate relies on independent real estate expert to determine the fair value of those investments and reflect any impairment in their value in the statement of income for that period. Consequently, Investment in associate was significant matter to our audit.

### **Scope of Audit to Address Risks**

The Group's investment in the associate, which is considered a key audit matter to the consolidated financial statements, has been audited through our review of the audited consolidated financial statements of investment in associate, in addition to the documents available to management that support the calculated amounts, and discussed the matter with the Group's financial management through obtaining appropriate audit evidence, and reviewing the appropriateness of the disclosure on Investment in associate.

### **Other Information**

Management is responsible for the other information. The other information comprises of the information stated in the Annual Report and does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information when it becomes available to us and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

### **Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the company ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the company financial reporting process.

### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if they, individually or in the aggregate, could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also



- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risk, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omission, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidenced obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the group ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the consolidated financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit and we remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any material deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current year and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law and regulations preclude public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The Group maintains proper accounting records, duly organized and in line with the accompanying consolidated financial statements, and we recommend that they be approved by the General Assembly shareholders.

**Amman – Jordan**  
**24 March 2019**

**Nasim Shahin**  
**License No. 812**



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**31 DECEMBER 2018**

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Notes</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
<b>Assets</b>			
<b>Non - Current Assets</b>			
Property, plant and equipment	3	4	1 447
Project under construction	4	4 295 632	5 216 026
Investment in associate	5	3 898 240	3 796 256
Long-term checks under collection	6	126 871	228 848
Investment properties	7	3 263 330	3 085 438
Long- term finance lease receivable	8	34 327	36 728
Financial assets at fair value through other comprehensive Income	9	711 600	638 800
<b>Total Non - Current Assets</b>		<b>12 330 004</b>	<b>13 003 543</b>
<b>Current Assets</b>			
Assets held for sale	10	3 190 604	3 176 104
Due from related parties	22	639 431	486 791
Short-Term Checks Under Collection	6	167 701	180 780
Short- Term Finance Lease Receivable	8	2 246	1 923
Other debit balances		566 060	606 182
Accounts receivable		99 379	130 602
Cash and cash equivalents	11	224 507	374 052
<b>Total Current Assets</b>		<b>4 889 928</b>	<b>4 956 434</b>
<b>Total Assets</b>		<b>17 219 932</b>	<b>17 959 977</b>
<b>Liabilities and Equity</b>			
<b>Equity</b>	12		
Share capital		20 000 000	20 000 000
Share premium		400 814	400 814
Statutory reserve		898 100	898 100
Foreign currency translation reserve		(588 732)	(200 154)
Fair value reserve		(2 920 612)	(2 993 412)
Accumulated losses		(4 520 769)	(4 039 634)
<b>Total Equity</b>		<b>13 268 801</b>	<b>14 065 714</b>
<b>Non - Current Liabilities</b>			
Long-term loans	13	-	-
Long-term Unearned revenue		44 117	-
<b>Total Non - Current Liabilities</b>		<b>44 117</b>	<b>-</b>
<b>Current Liabilities</b>			
Short-term loans	13	-	197 266
Other credit balances	14	1 161 718	1 149 287
Short-term unearned revenue		8 000	8 105
Due to related parties	22	181 400	93 015
Accounts payable		14 249	11 647
Postdated checks		53 372	-
Banks overdraft	15	2 488 275	2 434 943
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>3 907 014</b>	<b>3 894 263</b>
<b>Total Liabilities</b>		<b>3 951 131</b>	<b>3 894 263</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>17 219 932</b>	<b>17 959 977</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements



**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME**  
**31 DECEMBER 2018**

	Notes	2018 JD	2017 JD
<b>Revenues</b>			
Gain from sale of investment property and assets held for sale		131 961	46 582
Financing revenue		3 024	42 387
Rent revenue		44 500	47 000
Group's share of profit of associates	5	101 984	18 167
Other revenues		24 952	12 446
<b>Total revenues</b>		<b>306 421</b>	<b>166 582</b>
<b>Expenses</b>			
Administrative expenses	16	(367 463)	(401 251)
Depreciation	3,7	(14 610)	(18 755)
Impairment	7	(121 450)	-
Financing expenses		(284 033)	(272 099)
<b>Total expenses</b>		<b>(787 556)</b>	<b>(692 105)</b>
 <b>Loss for the year</b>		 <b>(481 135)</b>	 <b>(525 523)</b>
 <b>Basic and diluted loss per share</b>	17	 <b>(0.024) JD</b>	 <b>(0.026) JD</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**31 DECEMBER 2018**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Loss for the year	(481 135)	(525 523)
<b>Other comprehensive income items:</b>		
Foreign currency translation reserve	(388 578)	(75 796)
Change in fair value of financial assets	72 800	(618 800)
<b>Total comprehensive loss for the period</b>	<b>(796 913)</b>	<b>(1 220 119)</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**31 DECEMBER 2018**

	Share capital JD	Share premium JD	Statutory reserve JD	Foreign currency translation reserve JD	Fair value reserve JD	Accumulated losses JD	Total JD
<b>31 December 2016</b>	<b>20 000 000</b>	<b>400 814</b>	<b>898 100</b>	<b>(124 358)</b>	<b>(2 374 612)</b>	<b>(3 514 111)</b>	<b>15 285 833</b>
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(75 796)	(618 800)	(525 523)	(1 220 119)
<b>31 December 2017</b>	<b>20 000 000</b>	<b>400 814</b>	<b>898 100</b>	<b>(200 154)</b>	<b>(2 993 412)</b>	<b>(4 039 634)</b>	<b>14 065 714</b>
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(388 578)	72 800	(481 135)	(796 913)
<b>31 December 2018</b>	<b>20 000 000</b>	<b>400 814</b>	<b>898 100</b>	<b>(588 732)</b>	<b>(2 920 612)</b>	<b>(4 520 769)</b>	<b>13 268 801</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**31 DECEMBER 2018**

	Notes	2018 JD	2017 JD
<b>Operating activities</b>			
loss for the year		(481 135)	(525 523)
<b>Adjustments for:</b>			
Depreciation	7,3	14 610	18 755
Group's share of associates	5	(101 984)	(18 167)
Impairment		121 450	000
Financing expenses		284 033	272 099
Financing revenue		(3 024)	(42 387)
Gain from sale of investment property		(131 961)	(46 582)
<b>Changes in operating assets and liabilities</b>			
Due from related parties		(152 640)	(104 050)
Checks Under Collection		115 056	201 844
Finance lease receivable		2 078	1 921
Other debit balances		40 122	29 078
Accounts receivable		31 223	(59 350)
Unearned revenue		(105)	(30 749)
Other credit balances		12 431	317 805
Due to related parties		88 385	69 719
Accounts payable		2 602	(10 448)
Postdate checks		97 489	(4 980)
<b>Net cash (used in) from operating activities</b>		<b>(61 370)</b>	<b>68 985</b>
<b>Investing activities</b>			
Proceeds from sale of investment property		454 069	(1 195 486)
Assets held for sale		(14 500)	-
Project under construction		285 777	1 785 110
Proceed financing revenue		3 024	42 387
<b>Net cash from investing activities</b>		<b>728 370</b>	<b>632 011</b>
<b>Financing activities</b>			
Loan		(197 266)	(487 260)
Paid financing expenses		(284 033)	(272 099)
<b>Net cash used in financing activities</b>		<b>(481 299)</b>	<b>(759 359)</b>
<b>Net change in cash and cash equivalents</b>		<b>185 701</b>	<b>(58 363)</b>
Cash and cash equivalents at 1 January	19	(2 060 891)	(1 926 732)
Exchange difference - change in foreign exchange rate		(388 578)	(75 796)
<b>Cash and cash equivalents at 31 December</b>	<b>19</b>	<b>(2 263 768)</b>	<b>(2 060 891)</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**  
**31 DECEMBER 2018**

**1) General**

The Company was registered at the Ministry of Industry and Trade as a Jordanian public shareholding limited company under No. (358) on 25 January 2005. The company's share capital is JD 20 000 000.

The Company's main activities are purchasing, ownership, and selling of lands and their development for the account of the company inside and outside of Jordan. Furthermore, Emmar handles the management of third party's properties and management/ operation and investment, lease, and rent of hotels, health clubs, recreational parks, gardens, exhibition grounds, restaurants, residential & commercial complexes, and tourist & health resorts.

The accompanying consolidated financial statements were approved by the Board of Directors in its meeting on 24 march 2019 and are subject to the approval of the General Assembly of Shareholders.

**2) Significant Accounting Policies**

**Basis of preparation of the financial statement**

The accompanying financial statements of the company have been prepared in Accordance with International Financial Reporting Standards issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and their related interpretations issued by IASB.

The financial statements are prepared using the historical cost principle, except for certain financial assets and financial liabilities which are stated at fair value as of the date of the consolidated financial information.

The Financial statements are presented in Jordanian Dinars, which is the functional currency of the group.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial information are consistent with those adopted for the year ended 31 December 2017 except for what is stated in note (25 a) to the consolidated financial statements.

**Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements comprise of the financial statements of the Company and its subsidiaries as of 31 December 2018.

The following subsidiaries have been consolidated:

	Capital JD	Principal Activity	Ownership Percentage	Place of Incorporation
Eastern Amman for Housing and Development	1 000 000	Investment properties	%100	Jordan
SMH yatırım inşaat ve ticaret	339 278	Investment properties	%100	Turkey
Islamic Emmar for Leasing and Investment	50 000	Investment properties	%100	Jordan
Cedar Investment Company	50 000	Investment properties	%100	Jordan
Bosphorus Investment Company	50 000	Investment properties	%100	Jordan
Emmar Towers for Management and Investment *	15 000	Investment properties	%100	Jordan

\* The General Assembly of Emmar Towers for Management and Investment decided, in its extraordinary meeting held on 17 January 2014, to company voluntary liquidation, The Company has been deregistered by the Companies Control Department on 15 March 2018.

**Segment reporting**

Business segments represent distinguishable components of the group that are engaged in providing products or services which are subject to risks and rewards that are different from those of other segments and are measured based on the reports sent to the chief operating decision maker.

#### Property and Equipment

Property and equipment are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment loss in its value. Moreover Property and Equipment (except for land) are depreciated according to the straight- line method over the estimated useful lives when ready for use of these assets using the following annual rates.

	%
Fixtures and equipment	15-20
Decorations	20
Vehicles	20
Furniture	15
Computer equipment	20
Telephone exchange system	25

When the carrying amount of property and equipment exceeds their recoverable value, assets are written down and impairment loss is recorded in the consolidated statement of income.

The useful lives of property and equipment are reviewed at the end of each year, in case the expected useful life is different from what was determined before the change in estimate is recorded in the following years being a change in estimates.

Property and equipment are derecognized when disposed or when there is no expected future benefit from their use

#### Projects under construction

Projects under construction are stated at cost, which represents cost of constructions, equipment and direct costs. Projects under construction are not depreciated until they become ready for use where it is transferred to property and equipment or investment properties.

#### Investment Properties

Investment properties are stated at cost net of accumulated depreciation and any impairment in their value and are disclosed their fair value. Furthermore, these Investments are depreciated based on their useful lives at an annual rate of 2%. Any Impairment In their value is taken to the consolidated statement of Income and other comprehensive Income, while operating revenues and expenses relating to this investment are recognized in the consolidated statement of Income and other comprehensive Income.

If the fair value of the Investments for which an Impairment provision has been taken in the previous periods increases, the previously recorded are recovered impairment losses at no more than their cost.

#### Intangible Assets - Development Rights

Development rights (intangible assets) acquired through the acquisition are recognized at fair value. The amortization value is determined at the expected useful life. Impairment of development rights is reviewed at each reporting date and any impairment loss is recognized in the consolidated statement of income.

#### Investment in Associate

Associate is those in which the company exerts significant influence over the financial and operating policy decisions, and in which the company holds between 20% and 50% of the voting rights.

Investment in associated company is accounted for according to the equity method.

Transactions and balances between the company up and the associate are eliminated to the extent of the company's ownership in the associate.

#### Financial Assets at Fair Value through other Comprehensive Income

These financial assets represent the investments in equity instruments held for the long term.

These financial assets are recognized at fair value plus transaction costs at purchase date and are subsequently measured at fair value in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated in foreign currency. Gain or loss from the sale of these investments or part of them should be recognized in the consolidated statement of comprehensive income and within owner's equity and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained earnings not to the consolidated statement of income.

No impairment testing is required for these assets.

Dividends are recorded in the consolidated statement of income.

#### **Assets Held for Sale**

Assets held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.

Assets held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the assets by the Group. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

#### **Accounts Receivable**

Accounts receivable are stated at net realizable value after deducting a expected credit loss provision.

A expected credit loss provision is booked when there is objective evidence that the Group will not be able to recover whole or part of the due amounts at the end of the year. When the Group collects previously written-off debts, it recognizes the collected amounts in other revenues in the consolidated statement of income and comprehensive income. Furthermore, revenue and commission from doubtful debts are suspended and recognized as revenue upon collection.

Moreover, debts are written-off when they become uncollectible or are derecognized

#### **Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on, and balances at banks and deposits at banks maturing within three months, less bank overdrafts and restricted balances.

#### **Related parties**

Transactions with related parties represent transfer of resources, services, or obligations between related parties. Terms and conditions relating to related party transactions are approved by management

#### **Loans**

All term loans are initially recognized at the fair value of the consideration received less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest bearing loans and bonds are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

#### **Trade payables and Accruals**

Trade payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Trade payables are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities.

#### **Provisions**

Provisions are recognized when the group has an obligation as of the date of the financial statements as a result of past events, the obligation is likely to be settled, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

#### **Revenue recognition and Expense realization**

Revenues are recognized upon rendering services and issuance of invoice.

Dividends are recognized when the shareholders' right to receive payment is established.

Rental income is recognised on a straight-line basis over

The lease term as other income.

Other revenues are recognized on an accrual basis.

#### **Foreign currency**

Items included in the consolidated financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ('the functional currency'). The consolidated financial statements are presented in 'Jordanian Dinar', which is the Group's functional and presentation currency.

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions or valuation where items are re-measured.

#### **Income Taxes**

Income tax expenses represent current and deferred taxes for the year.

Income tax expense is measured based on taxable income. Taxable income differs from income reported in the financial statements, as the latter includes non-taxable revenue, tax expenses not deductible in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses approved by tax authorities and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated based on the enacted tax rates according to the prevailing laws, regulations and instructions of The Hashemite Kingdom of Jordan.

Deferred taxes are Taxes expected to be incurred or recovered as a result of temporary timing differences between the value of the assets and liabilities in the financial statements and their respective tax basis. Deferred taxes are calculated based on the liability method, and according to the rates expected to be enacted when it is anticipated that the liability will be settled or when tax assets are recognized.

#### **Borrowing costs**

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets. All other borrowing costs are expensed in the period they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

#### **Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset, the net amount is presented in the statement of financial position only when there is a legal right to offset the recognized amounts, and the company intends to either settle them on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

#### **Provision for employees' end-of-service indemnity**

The required provision for end-of-service indemnity for the year is recorded in the consolidated statement of income while payments to departing employees are deducted from the provision amount, Indemnities paid in excess of the provision is taken to the consolidated statement of income upon payment while the required provision for end-of-service indemnities for the year is recorded in the consolidated statement of income.

#### **Employees Benefits**

The pension obligation is measured at the present value of estimated future cash flows using a discount rate that is similar to the interest rate on government bonds.

The Group records the accrued benefits which mature during the year after the date of the consolidated financial statements within current liabilities and records the accrued benefits which mature after one year of the date of the consolidated financial statements within non-current liabilities.

#### **Recognition of Financial Assets Date**

Purchases and sales of financial assets are recognized on the trading date (which is the date on which the Bank commits itself to purchase or sell the asset).

#### **Impairment in Financial Assets**

The Group reviews the value of financial assets on the date of the consolidated statement of financial Position in order to determine if there are any indications of impairment in their value individually or in the form of a portfolio, in case such indications exist the recoverable value is estimated so as to determine the impairment loss. Impairment is determined as follows:

The impairment in the financial assets recorded at amortized cost is determined on the basis of the present value of the expected cash flows discounted at the original interest rate.

The impairment in the financial assets at cost is determined by the difference between book value and the present value of the expected future cash flows discounted in effective market price on any other similar financial assets. Impairment is recorded in the consolidated statement of income as does any surplus that occurs in subsequent years that is due to a previous impairment of the financial assets in the consolidated statement of income.



**Fair value**

Fair value represents the closing market price (Assets Purchasing / Liabilities Selling) of financial assets and derivatives on the date of the consolidated financial statements.

In case declared market, prices do not exist active trading of some financial assets and derivatives is not available or the market is inactive fair value is estimated by one of several methods including the following:

Comparison with the fair value of another financial asset with similar terms and conditions.

Analysis of the present value of expected future cash flows for similar instruments.

Adoption of the option pricing models.

Evaluation of long-term assets and liabilities that bear no interest through discounting cash flows and amortizing premium / discount using the effective interest rate method within interest revenue / expense in the consolidated statement of income.

The valuation methods aim to provide a fair value reflecting the market's expectations taking into consideration the market expected risks and expected benefits when the value of the financial assets. When the financial assets fair value can't be reliably measured, they are stated at cost less any impairment.

**Earnings per share**

The group presents basic and diluted earnings per share (EPS) data for its ordinary shares. Basic EPS is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year. Diluted EPS is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding, for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

**Accounting Estimates**

Preparation of the consolidated financial statements and the application of the accounting policies require the Group's management to perform assessments and assumptions that affect the amounts of financial assets, financial liabilities, and fair value reserve and to disclose contingent liabilities. Moreover, these assessments and assumptions affect revenues, expenses, provisions, and changes in the fair value shown in the statement of other comprehensive income and owners' equity. In particular, this requires the Group's management to issue significant judgments and assumptions to assess future cash flow amounts and their timing. Moreover, the said assessments are necessarily based on assumptions and factors with varying degrees of consideration and uncertainty. In addition, actual results may differ from assessments due to the changes resulting from the conditions and circumstances of those assessments in the future.

EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP  
PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY  
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT  
31 DECEMBER 2018

3) Property, plant and equipment

	Fixtures and equipment JD	Decorations JD	Vehicles JD	Furniture JD	Computer equipment JD	Telephone exchange system JD	Total JD
<b>2017</b>							
<b>Cost</b>							
31 December 2016	100 133	62 268	208 497	37 118	28 207	96 280	532 503
Additions	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 December 2017</b>	<b>100 133</b>	<b>62 268</b>	<b>208 497</b>	<b>37 118</b>	<b>28 207</b>	<b>96 280</b>	<b>532 503</b>
<b>Accumulated depreciation</b>							
31 December 2016	99 961	61 625	205 479	36 600	27 490	96 280	527 435
Depreciation	172	442	2 077	305	493	-	3 489
Foreign currency	-	-	-	-	132	-	132
<b>31 December 2017</b>	<b>100 133</b>	<b>62 067</b>	<b>207 556</b>	<b>36 905</b>	<b>28 115</b>	<b>96 280</b>	<b>531 056</b>
<b>Net book value</b>							
<b>31 December 2017</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>941</b>	<b>213</b>	<b>92</b>	<b>-</b>	<b>1 447</b>

	Fixtures and equipment JD	Decorations JD	Vehicles JD	Furniture JD	Computer equipment JD	Telephone exchange system JD	Total JD
<b>2018</b>							
<b>Cost</b>							
31 December 2017	100 133	62 268	208 497	37 118	28 207	96 280	532 503
Additions	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 December 2018</b>	<b>100 133</b>	<b>62 268</b>	<b>208 497</b>	<b>37 118</b>	<b>28 207</b>	<b>96 280</b>	<b>532 503</b>
<b>Accumulated depreciation</b>							
31 December 2017	100 133	62 067	207 556	36 905	28 115	96 280	531 056
Depreciation	-	200	940	212	91	-	1 443
Foreign currency	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 December 2018</b>	<b>100 133</b>	<b>62 267</b>	<b>208 496</b>	<b>37 117</b>	<b>28 206</b>	<b>96 280</b>	<b>532 499</b>
<b>Net book value</b>							
<b>31 December 2018</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**  
**31 DECEMBER 2018**

**4) Project under construction**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Dead sea chalets and villas	000	621 450
Nihavent Konakari	2 761 475	3 060 419
Development rights	1 534 157	1 534 157
	<b>4 295 632</b>	<b>5 216 026</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	5 216 026	7 001 136
Transferred to Investment properties	(621 450)	(1 813 729)
Foreign currency	(298 944)	28 619
Ending balance	<b>4 295 632</b>	<b>5 216 026</b>

**5) Investment in associate**

	<b>Place of</b>	<b>Ownership</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>incorporation</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Jordan mounts for real estate development	Jordan	%50	%50	2 452 404	2 459 189
International cooperation for investment and tourism	Jordan	%17.6	%17.6	1 445 836	1 337 067
				<b>3 898 240</b>	<b>3 796 256</b>

Movement of the provision for impairment – investment in associates during the years was as follow:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Balance as at January 1	3 796 256	3 778 089
Group's share of associates	101 984	18 167
Balance as at December 31	<b>3 898 240</b>	<b>3 796 256</b>

**6) Checks Under Collection**

This item also includes notes receivable from the Khalid Bin Al Waleed Housing favor to subsidiary company (Eastern Amman for Housing and Development) amounted to JD 294 572 as of 31 December 2018.

**7) Investment properties**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Lands*	3 174 307	2 826 034
Rented offices	328 845	381 601
	<b>3 503 152</b>	<b>3 207 635</b>
Rented offices accumulated depreciation	(118 372)	(122 197)
Impairment	(121 450)	-
	<b>3 263 330</b>	<b>3 085 438</b>

\*there is a land refer to Eastern Amman for Housing and Development Company Were sold under a legal authorization documented to Ministry of Justice, amounted 214 838 JD. The management realized the revenues due to the management's conviction that all material risks are transferred to the buyer

The details of rented offices accumulated depreciation as follows:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Beginning balance	122 197	106 931
depreciation	13 167	15 266
Disposal	(16 992)	-
Ending balance	<b>118 372</b>	<b>122 197</b>

**8) Finance Lease Receivable**

	2018		2017	
	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD	Maturing during more than a year JD	Maturing during the year JD
Finance Lease Receivable	34 327	2 246	36 728	1 923

**9) Financial assets at fair value through comprehensive Income**

	2018 JD	2017 JD
<b>Quoted financial assets</b>		
Amwaj Properties company	691 600	618 800
<b>Unquoted financial assets</b>		
Karama company	20 000	20 000
	<u>711 600</u>	<u>638 800</u>

**10) Assets held for sale**

	2018 JD	2017 JD
Khaled Bin Al-Waleed apartments	<u>3 190 604</u>	<u>3 176 104</u>

**11) Cash and cash equivalents**

	2018 JD	2017 JD
Cash on hand	19 712	19 090
Deposits account	195 624	343 835
Cash at banks	9 171	11 127
	<u>224 507</u>	<u>374 052</u>

**12) Equity**

**Share Capital**

The company authorized paid in capital amounted to 20 000 000 divided to 20 000 000 shares with par value of JD 1 per share as 31 December 2018.

**Share premium**

This amount 400 814 JD represents the difference between the par value of the shares issued and their issue price at the date of issuance.

**Statutory reserve**

is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter of the Company's subscribed capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed capital of the Company in full. Such reserve is not available for dividends distribution.

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**  
**31 DECEMBER 2018**

**13) Loan**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Housing bank for trade and finance *	-	-	158 097	-
Investment bank **	-	-	39 169	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>197 266</b>	<b>-</b>

**14) Other credit balances**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Advance payment	558 612	630 182
Shareholders' deposit	286 386	286 754
Accrued Expenses	241 242	170 558
Social Security Payable	8 614	21 771
Other	38 348	15 198
Income tax payable	18 849	15 157
unearned revenue	9 667	9 667
	<b>1 161 718</b>	<b>1 149 287</b>

**15) Banks overdraft**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>	<b>Maturing during the year</b>	<b>Maturing during more than a year</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Investment bank	2 233 065	-	2 183 126	-
Housing bank for trade and finance	255 210	-	251 817	-
	<b>2 488 275</b>	<b>-</b>	<b>2 434 943</b>	<b>-</b>

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**  
**31 DECEMBER 2018**

**16) Administrative expenses**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Salaries and wages	107 320	119 000
Rent and services	40 860	40 860
Chairman assignment fees	36 000	36 000
Prior year income tax	-	34 590
Others	46 950	34 375
Licenses and fees	20 094	26 290
Group contribution social security	14 364	15 197
Subscriptions	15 000	15 000
Professional fees	25 236	14 340
Board of directors' transportation allowances	14 400	14 400
Advertising	2 111	11 185
Insurance	5 122	6 370
Fuels	6 862	6 062
Electricity and water	4 365	5 242
Postage, telecommunication, and internet	8 889	8 735
Maintenance	1 816	3 562
Vehicles expenses	10 284	3 273
Travel and transportation	1 200	2 850
Hospitality	2 130	2 685
Fines and penalties	3 443	797
Stationery and printing	1 017	438
	<b>367 463</b>	<b>401 251</b>

**17) Basic and diluted loss per share**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>JD</b>	<b>JD</b>
Loss for the year	(481 135)	(525 523)
Weighted average number of outstanding share	20 000 000	20 000 000
	<b>(0.024) JD</b>	<b>(0.026) JD</b>

**18) Income tax**

**Emaar Investment and Real Estate**

No income tax provision has been provided for the year ended 31 December 2018 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

No income tax provision has been provided for the year ended 31 December 2017 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The tax return for the years 2016, 2015 has been submitted, however, the return has not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2014.

**Eastern Amman for Housing and Development**

No income tax provision has been provided for the year ended 31 December 2018 due to accumulated losses.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017.

The tax return for the years 2016, 2015, 2014 have been submitted, However, the returns have not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The tax returns for the years 2013, 2012, 2011, 2010 have been submitted, however, the returns have reviewed by the Income and Sales Tax Department. Decision by the Tax Court of First Instance was issued to oblige the Company to pay JD 30 360 to the Income and Sales Tax Department, representing claims based on earnings ratios.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2009.

**Islamic Emaar for Leasing and Investment**

No income tax provision has been provided for the year ended 31 December 2018 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the years 2017, 2016, 2015.

The tax returns for the years 2014 have been submitted, however, the returns have not been reviewed by the Income and Sales Tax Department until the date of these consolidated financial statements.

The company has reached to a final settlement with the income and sales tax department for the year 2010, 2011, 2012, 2013.

The Company submitted the tax returns for the years 2009, 2008, and 2007 on 26 February 2013, a preliminary estimate issued Income and Sales Tax Department, and the tax situation have not been issued by until the date of these consolidated financial statements

**Cedar Investment Company**

No income tax provision has been provided for the year ended 31 December 2018 due to increase in the deductible expenses on the taxable income.

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017.

**Bosphorus Investment Company**

No income tax provision has been provided for the year ended 31 December 2018 due to increase in the deductible expenses on the taxable income

The Company has reached to a final settlement with the Income and Sales Tax Department up to the end of the year 2017, 2016, 2015, 2014, 2013.

The Company submitted the tax returns for the years 2012, 2011, and 2010 on 23 October 2013, decision not approved was issued by Income and Sales Tax Department, and the tax situation have not been issued by until the date of these consolidated financial statements

The Company submitted the tax returns for the year 2009 on 23 October 2013, a preliminary estimate issued Income and Sales Tax Department, and the tax situation have not been issued by until the date of these consolidated financial statements

**19) Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents stated in the consolidated statement of cash flows comprise the amounts shown in the consolidated statement of financial position as follows:

	2018 JD	2017 JD
Cash on hand and accounts at banks	224 507	374 052
Less (banks overdraft)	(2 488 275)	(2 434 943)
	<u>(2 263 768)</u>	<u>(2 060 891)</u>



## 20) Risk Management

### Interest rate risk

Interest rate risk arises from the possible impact of changes in interest rates on the fair value or future cash flows of financial instruments.

The Group is exposed to interest rate risk on its interest-bearing assets and liabilities (bank deposits, due to banks and loans).

### Credit risk

Credit risk relates to the other party's inability to meet its contractual obligations leading to the incurrence of losses by the Group. Moreover, the Group adopts a policy of dealing with creditworthy parties in order to mitigate the financial losses arising from the Group's default on its liabilities.

### Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset

The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company reputation.

The following are the contracted maturities of financial liabilities:

	Less than 3 months JD	3 to 12 months JD	1 to 5 years JD	Total JD
<b>2017</b>				
loans	118 218	79 048	-	197 266
Other credit balances	-	1 149 287	-	1 149 287
Unearned revenue	8 105	-	-	8 105
Due to related parties	93 015	-	-	93 015
Accounts payable	11 647	-	-	11 647
Banks overdraft	-	2 434 943	-	2 434 943
	<b>230 985</b>	<b>3 663 278</b>	<b>-</b>	<b>3 894 263</b>
<b>2018</b>				
loans	-	-	-	-
Other credit balances	-	1 161 718	-	1 161 718
Unearned revenue	8 000	-	-	8 000
Due to related parties	181 400	-	-	181 400
Postdated checks	13 343	40 029	44 117	97 489
Accounts payable	14 249	-	-	14 249
Banks overdraft	-	2 488 275	-	2 488 275
	<b>216 992</b>	<b>3 690 022</b>	<b>44 117</b>	<b>3 951 131</b>

### Currency Risks

The Company's main operations are in Jordanian Dinar. Moreover, currency risk relates to the risk of changes in currency rates that relate to payments denominated in foreign currencies. As for transactions in US Dollars, management believes that the foreign currency risk relating to the US Dollar is immaterial as the Jordanian Dinar (the functional currency) is pegged to the US Dollar.

## 21) Fair Value of Financial Instruments

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities.

Financial assets consist of cash and cash equivalents, checks under collection. Some other debit balances and financial assets at fair value through other comprehensive income. Financial liabilities consist of account payable, some other credit balances liabilities, postdated checks and banks overdraft.

The fair values of financial instruments are not materially different from their carrying values.

**EMMAR REAL ESTATE DEVELOPMENT AND INVESTMENT GROUP**  
**PUBLIC SHAREHOLDING COMPANY**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT**  
**31 DECEMBER 2018**

**22) Transaction with related parties**

Related parties represent major shareholders, directors and key management personnel of the group, and entities controlled or significantly influenced by such parties. pricing policies and terms of these transactions are approved by the group's management. Balances with related parties included in the consolidated financial statements are as follows:

**A- The balances include in the statement of financial position**

**Due from related parties**

	<b>Nature of the relationship</b>	<b>2018 JD</b>	<b>2017 JD</b>
Jordan mounts for real estate development	Associate company	443 227	357 392
International cooperation for investment and tourism	Associate company	196 204	109 827
Sons of Mudieb Samir Mudieb Haddad	Member of Board of Directors	-	18 218
Qais Munjed Munir Sukhtian	Member of Board of Directors	-	1 354
		<b>639 431</b>	<b>486 791</b>

**Due to related parties**

	<b>Nature of the relationship</b>	<b>2018 JD</b>	<b>2017 JD</b>
Munjed Munir Munjed Sukhtian	Chairman	132 590	57 819
Watania National insurance	Sister company	36 690	26 571
Al Munjed travel and tourism	Sister company	6 248	4 638
Munir Sukhtian	Member of Board of Directors	4 314	3 466
Jameel al-Hawamdeh	General Manager	1 369	332
Al Munjed information technology	Sister company	189	189
		<b>181 400</b>	<b>93 015</b>

**Checks**

	<b>2018 JD</b>	<b>2017 JD</b>
Checks under collection	-	12 431
Postdated checks	97 390	-

**B. Condensed consolidated statement of income items:**

	<b>2018 JD</b>	<b>2017 JD</b>
Financing revenue	106	6 885
Transportation	(14 400)	(14 400)
Chairman assignment fees	(36 000)	(36 000)
Rent	(34 200)	(34 200)

**Executive administration benefits**

	<b>2018 JD</b>	<b>2017 JD</b>
Salaries and other benefits	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

### **23) contingent liabilities**

As of the date of the consolidated financial statements, the Group is contingently liable in accordance with a bank guarantee amounting to JD 463 300 as of 31 December 2018

### **24) Capital Management**

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it in light of changes in business conditions. No changes were made in the objectives, policies or processes during the years ended 31 December 2018 and 2017. Capital comprises share capital, reserves and retained earnings, and is measured at JD 13 268 801 as at 31 December 2018 (2017: JD 14 065 714).

### **25) Adoption of New and Revised International Financial Reporting Standards (IFRSs)**

#### **A. New standards, interpretations and amendments adopted by the Group**

**Amendments with no material effect on the financial statements of the Group:**

##### **Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016**

The improvements include the amendments on IFRS 1 and IAS 28 and they are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018.

##### **Amendments to IFRS 2 Share Based Payment**

The amendments are related to classification, measurement of share based payment transactions, and they are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018.

##### **Amendments to IFRS 4 Insurance Contracts**

The amendments relating to the different effective dates of IFRS 9 and the forthcoming new insurance contracts standard and they are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2018.

##### **IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advanced Consideration**

The interpretation addresses foreign currency transactions or parts of transactions where :

- There is consideration that is denominated or priced in a foreign currency;
- The entity recognizes a prepayment asset or a deferred income liability in respect of that consideration, in advance of the recognition of the related asset, expense or income; and
- The prepayment asset or deferred income liability is non-monetary.

##### **Amendments to IAS 40 Investment Property**

These amendments show when the entity shall transfer (reclass) a property including investments under process or development to, or from, investment property.

##### **IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers**

In May 2014, IFRS 15 was issued which established a single comprehensive model for entities to use in accounting for revenue arising from contracts with customers. IFRS 15 will supersede the current revenue recognition guidance including IAS 18 Revenue, IAS 11 Construction Contract and the related interpretations when it becomes effective.

The core principle of IFRS 15 is that an entity should recognize revenue to depict the transfer of promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled in exchange for those goods or services. Specifically, the standard introduces a 5-step approach to revenue recognition:

Step 1: Identify the contract(s) with a customer.

Step 2: Identify the performance obligations in the contract.

Step 3: Determine the transaction price.

Step 4: Allocate the transaction price to the performance obligations in the contract.

Step 5: Recognize revenue when (or as) the entity satisfies a performance obligation.

Under IFRS 15, an entity recognizes when (or as) a performance obligation is satisfied, i.e. when 'control' of the goods or services underlying the particular performance obligation is transferred to the customer. Far more prescriptive guidance has been added in IFRS 15 to deal with specific scenarios. Furthermore, extensive disclosures are required by IFRS 15.

IFRS 15 may be adopted retrospectively, by restating comparatives and adjusting retained earnings at the beginning of the earliest comparative period. – Alternatively, IFRS 15 may be adopted as of the application date on January 1, 2018, by adjusting retained earnings at the beginning of the first reporting year (the cumulative effect approach).

**Amendments to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers**

The amendments are to clarify three aspects of the standard (identifying performance obligations, principal versus agent considerations, and licensing) and to provide some transaction relief for modified contracts and completed contracts.

**Amendments to IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures**

The amendments are related to disclosures about the initial application of IFRS 9. The amendments are effective when IFRS 9 is first applied.

**IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures**

The amendments are related to the additional hedge accounting disclosures (and consequential amendments) resulting from the introduction of the hedge accounting chapter in IFRS 9. The Amendments are effective when IFRS 9 is first applied.

**IFRS 9 Financial Instruments**

IFRS 9 issued in November 2009 introduced new requirements for the classification and measurement of financial assets. IFRS 9 was subsequently amended in October 2010 to include requirements for the classification and measurement of financial liabilities and for derecognition, and in November 2013 to include the new requirements for general hedge accounting. Another revised version of IFRS 9 was issued in July 2014 mainly to include: a) impairment requirements for financial assets and b) limited amendments to the classification and measurement requirements by introducing a 'fair value through other comprehensive income' (FVTOCI) measurement category for certain simple debt instruments.

A finalized version of IFRS 9 which contains accounting requirements for financial instruments, replacing IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement. And a new version of the new standard includes the requirements of recognition, measurement, impairment and hedge accounting.

The final version of IFRS 9 relating to financial instruments was replaced which relates to the credit loss model incurred in accordance with IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement, replacing a model for expected credit losses. The standard includes a business model for debt instruments, loans, financial liabilities, financial guarantee contracts, deposits and receivables, but does not apply to equity instruments.

The Group calculated the initial impact of the International financial reporting standard (IFRS 9), as it is not material, it's impact has not been reversed in the attached financial statements.

In case there is a low credit risk to the financial asset at the date of initial application on IFRS(9), the credit risk relating to the financial asset is considered to have not been changed substantially since its initial recognition.

In accordance with IFRS 9 Financial Instruments the expected credit losses are recognized at an early date in accordance with IAS 39.

The revised version of IFRS 9 (2014) (Financial Instruments) includes a classification mechanism for financial assets and liabilities. IFRS 9 requires all financial assets to be classified based on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

There is no material difference in the classification of financial assets and liabilities arising from the adoption of IFRS 9 for the year 2014.

**26) Comparative figures**

Some of the comparative figures for the year 2017 have been reclassified to correspond with the period ended 31 December 2018 presentation and it did not result in any change to the last year's operating results.