



شركة إعمار للتطوير و الإستثمار العقاري
التقرير السنوي الرابع عشر

14 Annual Report

2018



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الرابع عشر

لعام ٢٠١٨

ص.ب ١٧٣٨٤ ، عمان ١١١٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

هاتف: ٥٧٧٧٢٥١

فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤



صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني ابن الحسين
حفظه الله



صاحب السمو الملكي

الامير الحسين بن عبد الله الثاني

ولي العهد

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس المجلس		السيد منجد منير رضا سختيان
نائب رئيس		السيد خليل أنيس نصر
عضواً		السيد جورج فؤاد زبانة
عضواً		السيد قيس منجد سختيان
عضواً	ممثل شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية	السيد مزيب سمير مزيب حداد
عضواً		السيد سلام حسني أحمد الفار
عضواً		السيد منير منجد سختيان

مدققوا الحسابات:

١. التدقيق الخارجي (المجموعة المهنية العربية RSM)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي السادة أعضاء مجلس الإدارة، أتوجه إلى حضراتكم بأطيب التحيات وأرحب بكم أجمل ترحيب في اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر لشركتكم الموقرة، كما يسرني تقديم التقرير السنوي للعام ٢٠١٨ والذي يتضمن إنجازات الشركة ونتائج أعمالها للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١.

شهد عام ٢٠١٨ إستمرارية تأثير الصعوبات المالية التي تتعرض إليها القطاعات المختلفة وبالأخص القطاع العقاري من حيث إرتفاع مستويات الفائدة المصرفية وإزدياد كلفة الإقراض والإنكماش والركود الإقتصادي.

حيث أن الركود الإقتصادي وضعف القوة الشرائية العقارية أثرت على تقدير الأراضي حيث ان قطعة الأرض رقم (٧٤٥) - حوض (السويمة الشمالي) - القرية (مزرعة السويمة) - المديرية (الشونة الجنوبية) والموجودة في البحر الميت تم تقديرها بالمتوسط بقيمة (٥٠٠) ألف دينار علماً بأن كلفتها على دفاتر الشركة (٦٢١،٤٥٠) ألف دينار والذي أثر على ضمانات الشركة لدى البنوك. وفي ظل هذه الصعوبات التي تواجه السوق العقاري المحلي فقد قامت الشركة بتسديد قرض بنك الإسكان بقيمة (١٨٠،٤١٠) الف دينار مع الفوائد.

وقامت بتسديد فوائد جاري المدين لكل من البنك الإستثماري وبنك الإسكان للتجارة و التمويل بقيمة (٢٥٩،٥٧١) ألف دينار. هذا وقامت الشركة ببيع قطع أراضي بواقع (٢٧) قطعة بمساحة (١٠،٧٩٤) متر مربع من أراضي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بمبلغ (٢١٩،٦٣٨) ألف دينار.

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (٤٨١،١٣٥) الف دينار أردني .

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة تشكل بشكل أساسي مايلي:

أ- شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري:

تمتلك الشركة العقارات التالية:

١. قطعة الأرض رقم ٨٨ حوض ابو النمل رقم ٧ و بقيمة دفترية ٥٨٢،٥١٩ دينار والقيمة السوقية لها ٥٩٧،٠٠٠ دينار.
٢. قطعة الأرض رقم ٧٤٥ حوض سويمة الشمالي رقم ١١ و بقيمة دفترية ٦٢١،٤٥٠ دينار القيمة السوقية لها ٥٠٠،٠٠٠ دينار.
٣. الطابق الثاني من البرج C من أبراج إعمار ، بمساحة إجمالية (٣٩٢)م مؤجر بقيمة إجمالية (٤٧،٠٠٠) (سبعة وأربعون الف دينار أردني سنويا).

ب- شركة شرق عمان للإسكان والتطوير:

شركة شرق عمان للإسكان والتطوير هي شركة مملوكة ١٠٠٪ من شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري و يبلغ رأسمالها مليون دينار أردني.

قامت شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بإنشاء مشروع سكني في منطقة ماركا قرب طريق الحزام الدائري شرق مطار ماركا ، يتكون المشروع من (٢٥١) شقة بواقع ٢٠ بناية سكنية. كما تمتلك الشركة مجموعة أراضي في حوض المسفر من أراضي عطل الرصيفة التابعة لأراضي محافظة الزرقاء :

وفيما يلي تفصيل العقارات المعدة للبيع كما بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ :

١. شقق سكنية بواقع (١٥٠) إجمالي المساحة (١٤،٣٣٠) متر مربع ومنهم ١٤ شقة مبيعات مؤجلة مباعه بالأقساط ولم يتم التنازل عنها، معدل سعر بيع للمتر (٢٥٠) دينار وقيمة اجمالية ٣،٥٨٢،٥٠٠ دينار أردني. وكلفتها بقيمة ٣،١٩٠،٦٠٤ دينار أردني.
٢. أراضي (تحت التطوير) إجمالي مساحة (٥٢،٨٥٥) متر مربع مقسمة و عدد القطع ١٣٤ قطعة، و بمعدل سعر بيع للمتر المربع ٣٩ دينار و بقيمة اجمالية ٣،٤٥،١٠٠ دينار.
٣. أراضي مفروزة جاهزة للبيع و عددها (١٨) قطعة و بمساحة إجمالية ٧،٣٩٠ متر مربع . تم توقيع إتفاقية بيع لهذه القطع ،سعر بيع للمتر الواحد ٢٦ دينار والمبلغ المتبقي للإنتهاء من الإتفاقية بواقع (٥٥،١١٠) دينار .
٤. أرض غير مطورة بمساحة إجمالية (١٠،٣٠١) متر مربع ،معدل سعر ٢٧ دينار بقيمة إجمالية (٢٧٨،١٢٧) دينار أردني.

ج- شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري:

تم تأسيس شركة ربوع الأردن وتملك شركة إعمار (٥٠٪) من رأس مال الشركة و برأس مال قدره (٣ مليون دينار) . قامت شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري بإنشاء مشروع مكون من (١١) فيلا في منطقة مأدبا . كما تمتلك الشركة أراضي في حوض رقم (٧) ابو نخلة من أراضي المشقر ، فيما يلي تفصيل العقارات المعدة للبيع:

١. (٥) فلل جاهزة للبيع القيمة الدفترية بلغت ١٢٧،٥٢٤،١٢٧ دينار .
٢. أراضي عدد (٦٩) جاهزة للبيع إجمالي مساحة (١٥٠،٢٠٣) متر مربع ، القيمة الدفترية الاجمالية ٥،٠٠٢،٤٣٩ دينار .

د- شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة :

تمتلك شركة التعاون الدولي فندق (ORYX Hotel) في مدينة العقبة تصنيفه خمس نجوم ،مكون من (١٨٩) غرفة رأسمال الشركة المدفوع (١٤،٥٠٠،٠٠٠) دينار اردني . شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك (٦، ١٧٪) و السيد منجد سحتيان يمتلك (٤، ٨٢٪) من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة . تم فسخ عقد إدارة الفندق مع شركة Jordan Hotel Holding و وقعت الشركة مذكر التفاهم مع شركة ACCOR لإدارة الفندق تحت الإسم التجاري (Mercure) على ان يتم الإنتهاء من المفاوضات مع الشركة و توقيع عقد إدارة الفندق خلال عام ٢٠١٩ .
الموقع الالكتروني: www.oryx-hotel.com

هـ- شركة أمواج العقارية :

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٢،٦٤٠،٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ١٢،٢٣٣٪ من رأس مالها البالغ ٢٠ مليون سهم /دينار ، تم البدء بتداول أسهم شركة أمواج العقارية بالسوق النظامي اعتبار من تاريخ ٢٠١٨/١٢/٢٤ وبلغ سعر إفتتاح سعر السهم بقيمة (٠،٢١) وبلغ سعر إغلاق السهم (٠،١٩) بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ وبالتالي فإن القيمة السوقية للأسهم بلغت ٦٩١،٦٠٠ دينار.

ز- شركة (SMH) العقارية – تركيا :

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٢،٣٥٠،٢١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون الف وثلاثمائة وخمسة عشرة ديناراً بغرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق اسطنبول وتقدر قيمة الإستثمار ما يقارب (١١) مليون دينار لإنهاء المشروع بالكامل .

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

- تم تخفيض الكفالة البنكية الممنوحة لشركة SMH وذلك مقابل كفالة ممنوحة لمحكمة صاريير في منطقة اسطنبول لتصبح قيمتها (٥٥٠،٠٠٠) الف دولار بدلا من (٩٤٥،٠٠٠) الف دولار وذلك نتيجة انخفاض سعر الصرف الليرة التركية مقابل الدولار الأمريكي .

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

منجد سحتيان

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٨ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الرابع عشر الذي سيعقد في تمام الساعة العاشرة من صباح يوم الخميس الموافق ٢٥/٤/٢٠١٩ في مكاتب الشركة الكاتبة في أبراج إعمار شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس .

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي الرابع عشر لسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٨ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١٩.

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

أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

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

ب. أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

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

ج. حجم الاستثمار الرأسمالي:

بلغ حجم الإستثمار الرأسمالي للشركة لغاية تاريخ ٢١/١٢/٢٠١٨ مبلغ (٥٣٢,٥٠٣) ألف دينار.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ذ.م.م.

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

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

- تم تصفية الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٣/١٥

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

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

٤. شركة سيدار للإستثمار م.خ.م

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

٥. شركة البسفور للإستثمار م.خ.م

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

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١٩٤٧	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين في الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٧١	-رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. - رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سختيان الدولية المساهمة المحدودة. -رئيس مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة -رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
السيد قيس منجد سختيان	عضو	١٩٧٢	يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة تمبل - الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٩٧	- عضو مجلس إدارة في مجموعة منير سختيان الدولية. - مدير عام شركة البيوت الزراعية - مدير عام شركة المنجد لأنظمة المياه - مدير تطوير الاعمال في الشركة المتحدة للأدوية.
السيد خليل أنيس نصر	نائب رئيس المجلس	١٩٥٢	يحمل شهادة ماجستير في العلوم الإدارية - تمويل من الجامعة الأردنية		-عضو مجلس إدارة في عدة شركات -مناصب قيادية في العمل المصرفي في الأردن ولبنان وفلسطين وقبرص آخرها الرئيس التنفيذي للبنك الإستثماري لغاية ٢٠١٠
السيد جورج فؤاد زبانة	عضو	١٩٦٠	بكالوريس هندسة معمارية	١٩٨٤	- مهندس معماري وصاحب مكتب زبانة للإستشارات الهندسية - مساهم في عدة شركات إسكان - صاحب شركة السلسلة الفضية (الكويت) - صاحب المدارس الأوروبية. - مدير مشروع سكة حديد الشيدية - مستشار لعدة شركات
السيد سلام حسني أحمد الفار	عضو	١٩٦٩	دكتوراه في هندسة الميكانيك	٢٠٠٠	

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ج.م.ع.م.

الرئيس التنفيذي لشركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات الرئيس التنفيذي لشركة المنجد للسياحة والسفر عضو تنفيذي في مجموعة المنجد	٢٠٠٥	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت ارلنجتون الولايات المتحدة الأمريكية .	١٩٨٣	عضو	منير منجد منير سختيان
- خبرة في إدارة التسويق والمبيعات لمدة تزيد عن ١٩ عام - مدير التسويق والمبيعات في شركة يوسف مديب حداد وشركاه - عضو مجلس إدارة في مجموعة شركات مديب حداد وأولاده	١٩٩٦	بكالوريوس في إدارة الأعمال والإقتصاد من الولايات المتحدة الأمريكية	١٩٧٢	عضو	شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية ويمثلها السيد مديب سمير حداد

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

الخبرات العملية	تاريخ التخرج	الشهادة العلمية	تاريخ الميلاد	الصفة	الاسم
- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من الشركات التجارية. - الرئيس التنفيذي لمجموعة المنجد . - المدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية سابقاً.	٢٠١٢	ماجستير إدارة أعمال-تمويل من بريطانيا.	١٩٧٤	المدير العام	السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة
- محاسبة في شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري	٢٠١١	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة البلقاء التطبيقية	١٩٨٩	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	الآنسة ألاء حلاوه

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

عدد الأسهم كما في ٢٠١٧/١٢/٣١		عدد الأسهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١		اسم المساهم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
١٧,٤٩%	٣.٤٩٧.٩٠٧	١٧,٤٩%	٣.٤٩٢.٩٠٧	السيد منجد منير رضا سختيان
١١,٧٥%	٢.٣٤٩.٩٤٤	١١,٧٥%	٢.٣٤٩.٩٤٤	شركة الذاكرة التجارية
٨,٩٩%	١.٧٩٧.٩٢٨	٨,٩٩%	١.٧٩٧.٩٢٨	شركة المنجد للسياحة والسفر
	٢٠.٠٠٠.٠٠٠		٢٠.٠٠٠.٠٠٠	عدد الأسهم المكتتب

خامساً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

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

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

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

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

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

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

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

تاسعاً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

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

المخاطر الطبيعية:

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

المخاطر المتعلقة بسياسة توفير السيولة:

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

عاشراً: الإنجازات التي حققتها الشركة:

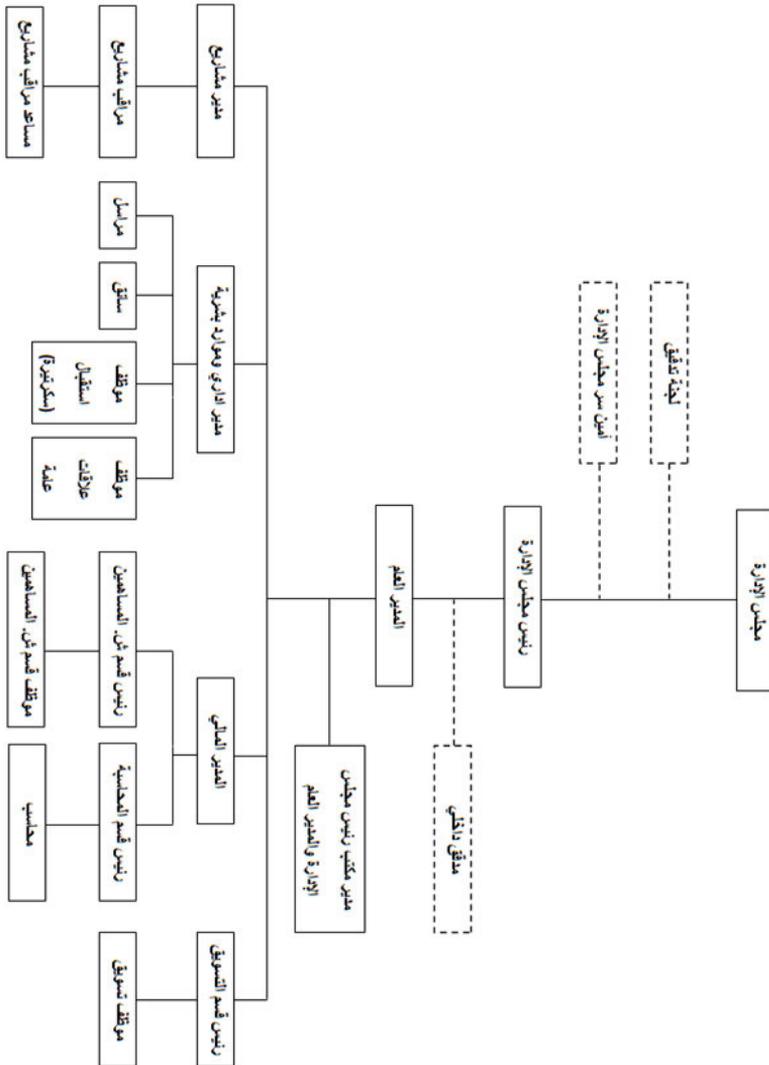
لقد عمل مجلس الإدارة من خلال إجتماعاته الثمانية وإلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٨ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

- ١- تسديد كامل القرض الممنوح لشركة إعمار بقيمة ١٨٠ الف دينار.
- ٢- بيع (٢٧) قطعة ارض بواقع (١٠،٧٩٤) متر مربع من أراضي شركة شرق عمان للاسكان والتطوير بمبلغ (٢١٩٠،٦٢٨) ألف دينار.

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

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

ثاني عشر: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:
 أ. ١- الهيكل التنظيمي للشركة:



ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

عدد الموظفين الشركة	المؤهل
٤	بكالوريوس
-	دبلوم
٤	ثانوية عامة
٨	المجموع

ج. برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١٨.

- لا يوجد

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

كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٤	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٥	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٧	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٨	
الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطيات
(٦٣٥.٥٣١)	(٥٧١.٨٣٥)	(١.٠٨٧.٥٠٧)	(٥٢٥.٥٢٣)	(٤٨١,١٣٥)	الأرباح الموزعة (قيمة بالـصافي)
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي حقوق المساهمين
١٩.٦٧٧.٩٤٨	١٩.١١٣.٣١٤	١٥.٢٨٥.٨٣٣	١٤.٠٦٥.٧١٤	١٣.٢٦٨.٨٠١	أسعار الأوراق المالية
٠,٣٩	٠,٣١	٠,٢٣	٠,١٧	٠,٢٠	

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

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ١٧.٢١٩.٩٣٢ دينار لعام ٢٠١٨ مقارنة مع ١٧.٩٥٩.٩٧٧ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٧٤٠.٠٤٥ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٣.٩٥١.١٣١ دينار لعام ٢٠١٨ مقارنة مع ٣.٨٩٤.٢٦٣ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٥٦.٨٦٨ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ١٣.٢٦٨.٨٠١ دينار لعام ٢٠١٨ مقارنة مع ١٤.٠٦٥.٧١٤ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٧٩٦.٩١٣ دينار.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٣٠٦.٤٢١ دينار لعام ٢٠١٨ مقارنة مع ١٦٦.٥٨٢ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ١٣٩.٨٣٩ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ٤٨١.١٣٥ دينار لعام ٢٠١٨ مقارنة مع ٥٢٥.٥٢٣ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٤٤.٣٨٨ دينار.

النسبة المئوية	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	
	٣١ كانون أول ٢٠١٧	٣١ كانون أول ٢٠١٨	
١	نسبة دوران السهم	٥١,٩٪	١٣,٥٪
٢	مضاعف سعر السهم	-٢,٥٪	-٦,٤٦٪
٣	العائد على الاستثمار	-٢,٩٪	-٢,٩٪
٤	العائد إلى حقوق المساهمين	-٣,٧٨٪	-٣,٧٣٪
٥	العائد إلى رأس المال المدفوع	-٢,٥٪	-٢,٦٪
٦	العائد إلى المبيعات	-١,٧٥	-٣,١٥
٧	نسبة الملكية	١١٦٪	١١١,٥٪
٨	نسبة التداول	١٢٥٪	١٢٧٪

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

- العمل على بيع قطعة ارض البحر الميت بدون اقامة مشروع عليها.
- إستكمال بيع الشقق في مشروع إسكان خالد بن الوليد والأراضي التابعة لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير.
- بيع فلل وأراضي شركة ربوع الأردن.

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

المدقق الخارجي و/ أو مستحقة له:

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٨ مبلغ ٤,٢٣٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و٨٧٠ دينار عن كل من الشركات التالية (شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار وشركة البسفور وشركة سيدار) شاملة ضريبة المبيعات .
تم زيادة مبلغ ٧٥٠ دينار على أتعاب مدققي الحسابات و ذلك بدل اصدار البيانات المالية باللغة الأنجليزية

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقربهم كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ - أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو و الجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٧/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠١٧/١٢/٣١
السيد منجد منير سخنتيان	رئيس المجلس	الأردنية	-	٣,٤٩٢,٩٠٧	-	٣,٤٩٢,٩٠٧
السيد خليل أنيس نصر	نائب الرئيس	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
جورج فؤاد زبانة	عضواً	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
السيد سلام حسني أحمد الفار	عضواً	الأردنية	-	٥٠٦٥	-	٥٠٦٥
شركة نهر جابوق للاستثمارات التجارية ويمثلها السيد مديب سمير حداد	عضواً	الأردنية	٥٠٠٠	١٣١	٧٨٤,١٨٦	١٣١
قيس منجد سخنتيان	عضواً	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
السيد منير منجد سخنتيان	عضواً	الأردنية	-	٥٤٤,٧٩٢	-	٥٤٤,٧٩٢

ب. أقرباء أعضاء مجلس الإدارة: السيد مديب سمير مديب حداد

اسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٧/١٢/٣١	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
سونيا سمير مديب حداد	أخت	الأردنية	٦٥	%٠,٠٠٠٢	٦٥	%٠,٠٠٠٢
لورا سمير مديب حداد	أخت	الأردنية	٦٥	%٠,٠٠٠٢	٦٥	%٠,٠٠٠٢
طارق سمير مديب حداد	أخ	الأردنية	٦٦٨١	%٠,٠٣٣	٦٦٨١	%٠,٠٣٣
سمير مديب موسى حداد	أخ	الأردنية	-	%٠	-	%٠

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

الإسم	الشركات المسيطر عليها	٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٧/١٢/٣١	
		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
السيد منجد منير سختيان	شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	٣٤٧.٥٤١	%٢.٧٢٥	٣٤٧.٥٤١	%٢.٧٢٥
	شركة المتحدة للنعام	٥٥٣.٨٦٣	%٢.٧٧	٥٥٣.٨٦٣	%٢.٧٧
	شركة المنجد لأنظمة المياه	٢٢٤.٧٥٦	%١.٢٤	٢٢٤.٧٥٦	%١.٢٤
	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	٨٢٦.٨٠٧	%٤.١٣	٨٢٦.٨٠٧	%٤.١٣
	شركة الذاكرة التجارية	٢.٣٤٩.٩٤٤	%١١.٧٥	٢.٣٤٩.٩٤٤	%١١.٧٥
	شركة المنجد للسياحة والسفر	١.٧٩٧.٩٢٨	%٨.٩٩	١.٧٩٧.٩٢٨	%٨.٩٩
	شركة كونسبيت جلوبال ليتمد الاردن	٣٤٧.٥٤١	%١.٧٤	٣٤٧.٥٤١	%١.٧٤

١. لا يوجد أي أسهم مملوكة من قبل شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة .

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

الإسم	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠١٧/١٢/٣١
السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	المدير العام	الأردنية	٢,٧٠٠	٢,٧٠٠

١. لا يوجد أي أسهم مملوكة لأقارب موظفي الإدارة العليا.

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

ثامن عشر : المنزاي والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية

في ٣١ كانون أول ٢٠١٨ .

أعضاء مجلس الإدارة :

الإسم	الصفة	بدل تنقلات / سنوية / دينار	أتعاب تفرغ سنوية / دينار	المكافآت	الإجمالي
السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	١,٥٠٠	٣٦,٠٠٠	-	٣٧,٥٠٠
السيد مديب سمير مديب حداد	عضواً	٢,٤٠٠	-	-	٢,٤٠٠
السيد سلام حسني الفار	عضواً	٢,١٠٠	-	-	٢,١٠٠
السيد منير منجد سختيان	عضواً	١,٢٠٠	-	-	١,٢٠٠
السيد خليل أنيس نصر	عضواً	٤,٥٠٠	-	-	٤,٥٠٠
السيد قيس منجد سختيان	عضواً	١,٥٠٠	-	-	١,٥٠٠
السيد جورج فؤاد زبانه	عضواً	١,٢٠٠	-	-	١,٢٠٠
المجموع		١٤,٤٠٠	٣٦,٠٠٠	-	٥٠,٤٠٠

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

نفقات السفر بالدينار	المكافآت السنتوية بالدينار	بدل تنقلات بالدينار/ سنتوية	رواتب بالدينار/ شهرية	الصفة	الإدارة العليا
-	-	-	٥,٠٠٠	المدير العام	السيد جميل الحوامده
-	-	١٨٠٠	٨٣٠	قائم بأعمال المدير المالي والإداري	الآنسة الاء حلاوه
-	-	١٨٠٠	٥,٨٣٠	المجموع	

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

- لا يوجد

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

إستئجار مكاتب للشركة بمبلغ ٤٧,٤٠٠ دينار.

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة :

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

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

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

توصيات مجلس الإدارة:

١. تلاوة محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .
٢. مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة خلال السنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والخطة المستقبلية لها والمصادقة عليها .
٣. مناقشة الميزانية الموحدة وحساب الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والمصادقة عليها .
٤. سماع تقرير مدقق حسابات الشركة المستقل عن ميزانية الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ والمصادقة عليها .
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٢١/٣١ وتحديد أتعابهم او تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
٦. ابراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ .
٧. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقافتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام ٢٠١٩ عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

إقرارات

١. يقر مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
٢. يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد قيس منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد مزيب حداد



عضو مجلس إدارة
السيد سلام الفار



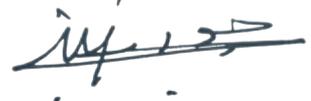
عضو مجلس إدارة
السيد منير منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد خليل نصر



عضو مجلس إدارة
السيد جورج فؤاد زبانة



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

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



المدير العام
السيد جميل الحوامده



المدير المالي والاداري
الآنسة آلاء حلاوه



إثنان وعشرون: تقرير الحوكمة.

نحن مجلس الإدارة في شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ملتزمون بتطبيق جميع بنود تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٨، وتم إعداد تقريرنا هذا ليوضح المعلومات والتفاصيل المتعلقة بمدى امتثالنا لهذه التعليمات وهي كالتالي:

أولاً: مجلس الإدارة:

١. تم انتخاب مجلس الإدارة حسب المادة ١٢٢/أ من قانون الشركات بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٧، وتم الإفصاح بموجب كتابنا رقم ٢٤/٢٨/٢٠١٧ بتاريخ ٢٥/٤/٢٠١٧.
٢. استوفى أعضاء المجلس جميع شروط العضوية وحسب المواد ١٢٢-١٢٦ من قانون الشركات.
٣. تم انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد الأعضاء المفوضين بالتوقيع حسب المادة ١٢٧/أ من قانون الشركات، وتم تزويد مراقب الشركات بنسخ عن البيانات حسب المادة ١٢٧/ب من قانون الشركات.
٤. يتم تزويد مراقب عام الشركات بإقرار خطي من رئيس المجلس ونائبه والأعضاء والمدير العام والمدير المالي بما يملكونه هم وزوجاتهم وأولادهم القاصرين (إن وجد) من أسهم في الشركة، وأسماء الشركات الأخرى التي لهم فيها حصصاً أو أسهم (إن وجد). وحسب المادة ١٢٨ من قانون الشركات.
٥. لم يتم تقديم قروض نقدية من أي نوع إلى رئيس المجلس أو نائبه أو أي عضو من مجلس الإدارة أو إلى أصول أي منهم أو فروعه أو زوجه، وحسب المادة ١٢٩ من قانون الشركات.
٦. توفر الشركة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه بكافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة بما يمكنهم من القيام بعملهم والإمام بكافة الجوانب المتعلقة بعمل الشركة.
٧. التزم المجلس بواجباته وتنفيذ المهام الموكلة اليه وحسب المواد ١٤٠-١٤٢ من قانون الشركات كالتالي:
 - أ. إعداد الميزانية السنوية العامة للشركة مصادقة من مدقق حسابات الشركة باللغتين العربية والإنجليزية.
 - ب. إعداد التقرير السنوي عن أعمال الشركة خلال السنة الماضية وتوقعاتها المستقبلية للسنة القادمة.
 - ج. نشر الميزانية العامة للشركة وحساب أرباحها وخسائرها وملخص عن التقرير السنوي للمجلس وتقرير مدقق حسابات الشركة خلال ٣٠ يوم من تاريخ انعقاد الهيئة العامة.
 - د. يعد المجلس تقريراً كل ستة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات الشركة ويزود مراقب عام الشركات بنسخة من التقرير خلال ستين يوماً من إنتهاء المدة.
 - هـ. يعد المجلس تقريراً كل ثلاثة أشهر يتضمن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وحساب الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية والإيضاحات المتعلقة بالبيانات المالية مصادقة من مدقق حسابات الشركة، ويزود هيئة الأوراق المالية بنسختين باللغتين العربية والإنجليزية من التقرير خلال ثلاثون يوم من إنتهاء المدة.
٨. يضع مجلس إدارة الشركة كشفاً مفصلاً لاطلاع المساهمين في إجتماع الهيئة العامة للشركة يتضمن البيانات التالية ويتم تزويد مراقب الشركات بنسخة منه:
 - أ. جميع المبالغ التي حصل عليها كل من رئيس وأعضاء المجلس وأشخاص الإدارة العليا التنفيذية خلال السنة المالية من أجور وأتعاب ورواتب وعلاوات ومكافآت وغيرها.
 - ب. المزايا التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء المجلس وأشخاص الإدارة العليا من الشركة خلال السنة المالية كالمسكن المجاني والسيارات وغير ذلك.
 - ج. المبالغ التي دفعت لكل من رئيس وأعضاء المجلس وأشخاص الإدارة العليا من الشركة خلال السنة المالية كنفقات السفر والإنتقال داخل المملكة وخارجها.تم وضع نظام داخلي للمجلس وتتم مراجعته وبشكل سنوي والذي تحدد بموجبه بشكل مفصل:
 - أ. مهام وصلاحيات المجلس.
 - ب. مسؤوليات المجلس من حيث وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتنظيم حقوق المساهمين.
 - ت. اتخاذ الاجراءات اللازمة لضمان الإلتزام بأحكام القوانين والتشريعات النافذة.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقارى ج. م. ع. م.

- ث. وضع سياسة إدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة والأنظمة الداخلية لتنظيم الأمور المالية والمحاسبية والإدارة للشركة، بالإضافة إلى سياسة تفويض واضحة لتحديد المفوضين عن الشركة وحدود صلاحياتهم.
- ج. اعتماد سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعتها.
- ح. تحديد مهام وصلاحيات الإدارة التنفيذية واتخاذ الخطوات الكفيلة بتحقيق الرقابة والتدقيق الداخلي من خلال الإلتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية.
- خ. وضع آلية لاستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من المساهمين بما في ذلك إقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معينة ضمن جدول أعمال الهيئة العامة.
- د. اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية.
- ذ. التأكد من قيام لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بمهامها وذلك من حيث إستقلالية أعضائها، أو من حيث المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب ومراجعتها بشكل سنوي أو من حيث وضع سياسات الإفصاح ومتابعة تطبيقها وتوثيق المعلومات الكاملة عن الشركة من خلال موقع الشركة الإلكتروني لغايات الشفافية.

ثانياً: أعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٨ وهم:

مستقل	تنفيذي	إسم العضو
لا	لا	السيد منجد منير رضا سختيان / رئيس
نعم	لا	السيد خليل أنيس نصر / نائب رئيس
نعم	لا	السيد جورج فؤاد زبانة
لا	لا	السيد قيس منجد منير سختيان
لا	لا	السيد منير منجد منير سختيان
نعم	لا	السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مذيبي سمير مذيبي حداد
نعم	لا	السيد سلام حسني أحمد الفار

ثالثاً: أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين: لا يوجد أعضاء إعتباريين

رابعاً: المناصب التنفيذية في الشركة:

الإسم	المنصب التنفيذي
السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	المدير العام
الآنسة الاء شاكر حلاوه	القائم بأعمال المدير المالي والإداري

خامسا : العضوية في مجلس الإدارة في شركات مساهمة عامة أخرى:

اسم العضو	العضوية في الشركات المساهمة العامة الأخرى
السيد منجد منير رضا سختيان / رئيس	١- شركة التأمين الوطنية. ٢- ممثل عضو في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية. ٣- ممثل عضو في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية
السيد خليل أنيس نصر / نائب رئيس	١- بنك سوسيته جنرال (الأردن) ٢- ممثل عضو في شركة مسافات للنقل المتخصص. ٣- ممثل عضو في شركة المركز العربي للصناعات الدوائية والكيمائية.
السيد جورج فؤاد زبانة	لا يوجد
السيد قيس منجد منير سختيان	لا يوجد
السيد منير منجد منير سختيان	لا يوجد
السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مذيبي سمير مذيبي حداد	لا يوجد
السيد سلام حسني أحمد الفار	لا يوجد

سادسا : اجتماعات مجلس الإدارة : انعقد اجتماع مجلس الإدارة ثمان مرات خلال سنة ٢٠١٨ وكان الحضور كالتالي:

اسم العضو	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨
السيد منجد منير رضا سختيان / رئيس	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد خليل أنيس نصر / نائب رئيس	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد جورج فؤاد زبانة	√	√	√	√	√	√	×	√
السيد قيس منجد منير سختيان	√	√	√	√	√	√	√	√
السيد منير منجد منير	√	√	√	√	×	√	√	√
السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مذيبي سمير مذيبي حداد	×	√	√	√	√	√	√	√
السيد سلام حسني أحمد الفار	×	√	√	×	√	√	√	√

سابعاً : ضابط ارتباط الحكومة :

-أحمد سليمان محمد القضاة.

ثامناً : أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

١- لجنة التدقيق

٢- لجنة المكافآت والترشيحات

٣- لجنة الحوكمة

٤- لجنة المخاطر

تاسعا : أعضاء لجنة التدقيق :

الإسم	المنصب	مستقل
خليل أنيس خليل نصر	رئيس اللجنة	نعم
مذيب سمير حداد	نائب رئيس اللجنة	نعم
سلام حسني احمد الفار	عضو	نعم

عاشرا : رئيس وأعضاء اللجان الأخرى :
أ - أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات :

الإسم	المنصب	مستقل
جورج فؤاد زبانة	رئيس اللجنة	نعم
خليل أنيس خليل نصر	نائب رئيس اللجنة	نعم
قيس منجد منير سختيان	عضو	لا

ب - أعضاء لجنة الحوكمة :

الإسم	المنصب	مستقل
سلام حسني أحمد الفار	رئيس اللجنة	نعم
منير منجد منير سختيان	نائب رئيس اللجنة	لا
جورج فؤاد زبانة	عضو	نعم

ج - أعضاء لجنة المخاطر :

الإسم	المنصب	مستقل
خليل أنيس خليل نصر	رئيس اللجنة	نعم
قيس منجد منير سختيان	نائب رئيس اللجنة	لا
جميل عبد اللطيف الحوامده	عضو	نعم

إحدى عشر : عدد إجتماعات اللجان والحضور :
أ . لجنة التدقيق :

إسم العضو	١	٢	٣	٤
السيد خليل أنيس نصر	√	√	√	×
السادة شركة نهر جابوق للإستثمارات التجارية يمثلها السيد مذهب سمير حداد	√	√	√	√
السيد سلام حسني أحمد الفار	√	√	×	√

ب. لجنة المكافآت والترشيحات

١	إسم العضو
✓	جورج فؤاد زبانة
✓	خليل أنيس خليل نصر
✓	قيس منجد منير سختيان

ج. لجنة الحوكمة

١	إسم العضو
✓	سلام حسني أحمد الفار
✓	منير منجد منير سختيان
✓	جورج فؤاد زبانة

د. لجنة المخاطر

١	إسم العضو
✓	خليل أنيس خليل نصر
✓	قيس منجد منير سختيان
✓	جميل عبد اللطيف الحوامده

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان





مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

صفحة	
٥ - ٣	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
٣٢ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨



RSM Jordan

Amman 69 Queen Rania St.
P.O.BOX 963699
Amman 11196 JordanT +962 6 5673001
F +962 6 5677706

www.rsm.jo

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 المرققة 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 فترة 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 للالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

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

فترة توكيدية

كما هو وارد في إيضاح رقم (٧) هناك عدد من قطع أراضي شركة شرق عمان للسكان والتطوير تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٨٣٨ ٢١٤ دينار اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى 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 إجراءات المجموعة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية وفحص لنظام الرقابة الداخلي ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى تقرير خبيرين عقاريين وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Jordan is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.



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 بنياً هاماً للقوائم المالية من خلال مراجعتنا للمستندات المتوفرة لدى الإدارة المعززة للمبالغ المحتملة، وقمنا بتقييم معقولة استخدام المعلومات المالية المتاحة من تلك الشركات وناقشنا هذا مع الإدارة التنفيذية والمالية للمجموعة وشملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً القيام بدراسة مالية تحليلية إضافية لنتائج الشركات الحليفة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى 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 استنتاجنا 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، سواءً 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، سواءً 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.

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

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

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

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولة 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 جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرى، 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 الإيضاحات 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 نبقى وحننا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

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

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

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



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	٦٢٩ ٤٣١	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
		١٢	حقوق الملكية والمطلوبات
			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
٠٠٠	٠٠٠	١٣	قروض تستحق لأكثر من سنة
٠٠٠	٤٤ ١١٧		شيكات آجلة تستحق لأكثر من سنة
٠٠٠	٤٤ ١١٧		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٩٧ ٢٦٦	٠٠٠	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
٠٠٠	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
<u>١٦٦ ٥٨٢</u>	<u>٣٠٦ ٤٢١</u>		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
<u>(٦٩٢ ١٠٥)</u>	<u>(٧٨٧ ٥٥٦)</u>		مجموع المصاريف
			خسارة السنة
<u>(٥٢٥ ٥٢٣)</u>	<u>(٤٨١ ١٣٥)</u>		
		١٧	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة
<u>دينار (٠,٠٢٦)</u>	<u>دينار (٠,٠٢٤)</u>		

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
(٥٢٥ ٥٢٣)	(٤٨١ ١٣٥)
(٧٥ ٧٩٦)	(٣٨٨ ٥٧٨)
(٦١٨ ٨٠٠)	٧٢ ٨٠٠
<u>(١ ٢٢٠ ١١٩)</u>	<u>(٧٩٦ ٩١٣)</u>

خسارة السنة

بنود الدخل الشامل الأخرى

فروقات ترجمة عملات أجنبية

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	خسائر مترابطة دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	فروقات ترجمة عملات أجنبية دينار	احتياطي إجباري دينار	علاوة الإصدار دينار	راس المال دينار	
١٥ ٢٨٥ ٨٣٣	(٣ ٥١٤ ١١١)	(٢ ٣٧٤ ٦١٢)	(١٢٤ ٣٥٨)	٨٩٨ ١٠٠	٤٠٠ ٨١٤	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(١ ٢٢٠ ١١٩)	(٥٢٥ ٥٢٣)	(٦١٨ ٨٠٠)	(٧٥ ٧٩٦)	...	...	...	الخسارة والدخل الشامل
١٤ ٠٦٥ ٧١٤	(٤ ٠٣٩ ٦٣٤)	(٢ ٩٩٣ ٤١٢)	(٢٠٠ ١٥٤)	٨٩٨ ١٠٠	٤٠٠ ٨١٤	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٧٩٦ ٩١٣)	(٤٨١ ١٣٥)	٧٢ ٨٠٠	(٣٨٨ ٥٧٨)	...	...	...	الخسارة والدخل الشامل
١٣ ٢٦٨ ٨٠١	(٤ ٥٢٠ ٧٦٩)	(٢ ٩٢٠ ٦١٢)	(٥٨٨ ٧٣٢)	٨٩٨ ١٠٠	٤٠٠ ٨١٤	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

يحظر التصرف باحتياطي القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد 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	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		
(٥٢٥ ٥٢٣)	(٤٨١ ١٣٥)		الأنشطة التشغيلية
			خسارة السنة
			تعديلات
١٨ ٧٥٥	١٤ ٦١٠	٧٤٣	استهلاكات
(١٨ ١٦٧)	(١٠١ ٩٨٤)	٥	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة
٠٠٠	١٢١ ٤٥٠		تدني أراضي استثمارات عقارية
٢٧٢ ٠٩٩	٢٨٤ ٠٣٣		مصاريق تمويل
(٤٢ ٣٨٧)	(٣ ٠٢٤)		إيراد تمويل
(٤٦ ٥٨٢)	(١٢١ ٩٦١)		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 مؤجلة
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 آجلة
٦٨ ٩٨٥	(٦١ ٣٧٠)		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١ ١٩٥ ٤٨٦)	٤٥٤ ٠٦٩		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
٠٠٠	(١٤ ٥٠٠)		عقارات معدة للبيع
١ ٧٨٥ ١١٠	٢٨٥ ٧٧٧		مشاريع تحت التنفيذ
٤٢ ٣٨٧	٣ ٠٢٤		إيراد تمويل مقبوض
٦٣٢ ٠١١	٧٢٨ ٣٧٠		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٤٨٧ ٢٦٠)	(١٩٧ ٢٦٦)		قروض
(٢٧٢ ٠٩٩)	(٢٨٤ ٠٣٣)		مصاريق تمويل مدفوعة
(٧٥٩ ٣٥٩)	(٤٨١ ٢٩٩)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥٨ ٣٦٣)	١٨٥ ٧٠١		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(١ ٩٢٦ ٧٣٢)	(٢ ٠٦٠ ٨٩١)	١٩	النقد وما في حكمه في بداية السنة
(٧٥ ٧٩٦)	(٣٨٨ ٥٧٨)		صافي فروقات ترجمة عملات أجنبية
(٢ ٠٦٠ ٨٩١)	(٢ ٢٦٣ ٧٦٨)	١٩	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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(١) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٥٨) برأس مال قدره ٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار تم زيادته خلال السنوات اللاحقة ليصبح ٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠ 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 ممتثلة 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	١٥٠.٠٠٠	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.

تحقق 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 التغيير في أحد أو

أكثر من عنصر من عناصر السيطرة الثلاثة.

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد موجودات ومطلوبات ومصاريف

وإيرادات الشركة التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم تحميل الأرباح والخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرين حتى لو

أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية

مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة

بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغيير 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 وحوادث 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 وحوادث تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل

في بيئات اقتصادية أخرى.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التندني، 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 التندني في قائمة الدخل الموحدة.

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

مشاريع تحت التنفيذ

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

الاستثمارات العقارية

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 التندني في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تندني 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 الاعترافات المستخدمة لتحديد السيطرة المشتركة مشابهة إلى حد ما للاعترافات 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 تغييرات في قائمة الدخل الشامل لهذا الاستثمار، ويتم تصنيفه ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركة الحليفة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الحليفة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الحليفة.

تملك شركة تابعة والشهرة

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

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

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

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

موجودات مالية تقم 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 بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية الموحدة، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباشرة 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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 القوائد 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 تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة. يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عند انتقال مخاطر ومنافع ملكية الأرض إلى المشتري وعند إمكانية قياس الإيراد بشكل يعتمد عليه. يتم تحقق إيرادات الإيجارات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة الإيجار. يتم إثبات إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملة الأجنبية

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

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية. تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب 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 وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

تكاليف الاقتراض

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

التقاص

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتتخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستترك 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 المطفأة: يمثل الفرق بين القيم المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة بسعر الفائدة الفعلي.

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

القيمة العادلة

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

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

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

نماذج تسعير الخيارات.

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

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

الربح للسهم

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

استخدام التقديرات

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

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

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

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة. يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري المجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

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

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٣) ممتلكات ومعدات

٢٠١٧	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	هواتف الأبراج دينار	مقسم دينار	المجموع دينار
الكلفة	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣	٢٠١٦
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	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
الاستهلاك المتراكم	٩٩ ٩٦١	٦١ ٦٢٥	٢٠٥ ٤٧٩	٣٦ ٦٠٠	٢٧ ٤٩٠	٩٦ ٢٨٠	٥٢٧ ٤٣٥	٣١
٣١ كانون الأول ٢٠١٦	١٧٢	٤٤٢	٢٠٧٧	٣٠٥	٤٩٣	...	٣ ٤٨٩	استهلاك السنة
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٠٦٧	٢٠٧ ٥٥٦	٣٦ ٩٠٥	٢٨ ١١٥	٩٦ ٢٨٠	٥٣١ ٠٥٦	فروقات عملة
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٠٦٧	٢٠٧ ٥٥٦	٣٦ ٩٠٥	٢٨ ١١٥	٩٦ ٢٨٠	٥٣١ ٠٥٦	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
صافي القيمة الدفترية	...	٢٠١	٩٤١	٢١٣	٩٢	...	١ ٤٤٧	٣١
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	...	٢٠١	٩٤١	٢١٣	٩٢	...	١ ٤٤٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٧

٢٠١٨	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	هواتف الأبراج دينار	مقسم دينار	المجموع دينار
الكلفة	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣	٣١
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	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
الاستهلاك المتراكم	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٠٦٧	٢٠٧ ٥٥٦	٣٦ ٩٠٥	٢٨ ١١٥	٩٦ ٢٨٠	٥٣١ ٠٥٦	٣١
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	...	٢٠٠	٩٤٠	٢١٢	٩١	...	١ ٤٤٣	استهلاك السنة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٢٠٦	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٤٩٩	فروقات عملة
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٢٠٦	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٤٩٩	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
صافي القيمة الدفترية	...	١	١	١	١	...	٤	٣١
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	...	١	١	١	١	...	٤	٣١ كانون الأول ٢٠١٨

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٤) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٦٢١ ٤٥٠	٠٠٠
٣ ٠٦٠ ٤١٩	٢ ٧٦١ ٤٧٥
١ ٥٣٤ ١٥٧	١ ٥٣٤ ١٥٧
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	٢٠١٨
دينار	دينار
٧ ٠٠١ ١٣٦	٥ ٢١٦ ٠٢٦
(١ ٨١٣ ٧٢٩)	(٦٢١ ٤٥٠)
٢٨ ٦١٩	(٢٩٨ ٩٤٤)
٥ ٢١٦ ٠٢٦	٤ ٢٩٥ ٦٣٢

الرصيد في بداية السنة
المحول إلى 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 والعدول عن المشروع وتحويلها إلى 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 (NĪHAVENT KONAKLARI) مع الملاك لقطع الأراضي أرقام ١٣٠٤، ١٣٠٩ في منطقة صارير لبناء ٥٢ شقة دوبلكس منها ٢٩ شقة تعود لصالح الشركة المطورة و ٢٣ شقة للملاك وفقا للاتفاقية الموقعة معهم، علما بأن هذه الاتفاقية متبنة في دائرة الأراضي وعلى سندات الملكية للشقق كما أن هذه الاتفاقية لا يمكن إلغاؤها إلا من خلال قرار محكمة قطعي.

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

بعد صدور قرار المحكمة، طالبت المجموعة مالكي الأرض و بناء على نسبة الإنجاز بالمشروع بتحويل سندات الملكية والمثبتة 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 قاهرة و قرار المحكمة ضد بلدية صارير يعتبر من الظروف القاهرة كون أن المجموعة ليست طرفا في القضية و ليس لها صلاحية متابعة القضية إلا بالاستعلام من الدائرة القانونية لبلدية صارير.

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 اثنين من المالكين لفسخ العقد الموقع بين المالكين والمجموعة ولكن المحكمة لم تنتظر في القضية حيث أن جميع المالكين وعددهم أربعة أعلنوا 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 لإخلافهم بالعقد ومطالبتهم بتسجيل ٨ شقق باسم الشركة بالإضافة إلى العطل والضرر وبناء على طلب المجموعة المستعجل للمحكمة تم وضع إشارة حجز التحفظي على كامل الشقق والأراضي العائدة للمشروع

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 الارض لإيجاد حل ودي، بحيث ان جميع الأطراف على علم بأن قرار محكمة بداية اسطنبول هو قرار اولي وقابل للإستئناف والتمييز وقد تولدت الإرادة لدى الأطراف لإيجاد الحل المناسب تقادياً لمضيعة الوقت والإنتظار لحين صدور قرار المحكمة النهائي الذي يحتاج من ٣ الى ٥ سنوات.

لم يتم رسملة تكاليف تمويل على حساب مشاريع قيد التنفيذ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧.

تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع ٧٧٦٢٠٠٠ دينار تقريباً.

٥) استثمار في شركات حليفة

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار	نسبة المساهمة		بلد التأسيس	
		٢٠١٧	٢٠١٨		
٢٤٥٩١٨٩	٢٤٥٢٤٠٤	%٥٠	%٥٠	الأردن	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
١٣٣٧٠٦٧	١٤٤٥٨٣٦	%١٧,٦	%١٧,٦	الأردن	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة *
٣٧٩٦٢٥٦	٣٨٩٨٢٤٠				

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

٢٠١٧ دينار	٢٠١٨ دينار
٣٧٧٨٠٨٩	٣٧٩٦٢٥٦
١٨١٦٧	١٠١٩٨٤
٣٧٩٦٢٥٦	٣٨٩٨٢٤٠

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 ١٤٥٠٠٠٠٠ دينار. شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك (١٧,٦%) والسيد منجد سخيان 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 ٥٠٠٠٠٠٠ 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 ٥٦٠٠٠٠٠ 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 ان يتم الإنتهاء من المفاوضات مع الشركة وتوقيع عقد إدارة الفندق خلال عام ٢٠١٩.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٦) شبكات رسم 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
٠٠٠	(١٢١ ٤٥٠)	تذني 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 اردني، قامت الادارة بالاعتراف بالايراد الناتج عن عملية البيع بسبب قناعة الإدارة بانتقال جميع المخاطر الجوهرية الى 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
٠٠٠	(١٦ ٩٩٢)	استهلاك مستبعد
١٢٢ ١٩٧	١١٨ ٣٧٢	رصيد نهاية السنة

(٨) ذمم إيجار تمويلي

٢٠١٧		٢٠١٨		
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة	
دينار	دينار	دينار	دينار	
١ ٩٢٣	٣٦ ٧٢٨	٢ ٢٤٦	٣٤ ٣٢٧	ذمم 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 ٤٤٨ ٨٥ 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) "عقود 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	

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٩) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٦١٨ ٨٠٠	٦٩١ ٦٠٠
٢٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠
٦٣٨ ٨٠٠	٧١١ ٦٠٠

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية
شركة أمواج العقارية *

موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية
شركة الكرامة **

* تبلغ قيمة مساهمة المجموعة في شركة أمواج العقارية 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
٣٤٣ ٨٣٥	١٩٥ ٦٢٤
١١ ١٢٧	٩ ١٧١
٣٧٤ ٠٥٢	٢٢٤ ٥٠٧

نقد في الصندوق
حسابات وديعة لدى البنوك
حسابات جارية لدى البنوك

(١٢) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية 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 إحصائي

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 الإحصائي 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	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	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 بسقف ١ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار ويسعر فائدة ٨,٢٥٪ يسدد هذا القرض على ٨ أقساط ربع سنوية متساوية، استحق القسط الأول منها بتاريخ ١ حزيران ٢٠١٦ ويستحق القسط الأخير بتاريخ ١ آذار ٢٠١٨. بلغ رصيد السقف المستغل كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٥ ما قيمته ٧٢٠ ٠٠٠ دينار بالإضافة إلى الفوائد والبالغة ٦ ١١٣ دينار. تم منح هذا القرض بضمان 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. يسدد القرض على أقساط شهرية استحق أول قسط بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ ويستحق آخر قسط بتاريخ ١ أيار ٢٠١٩. منحت المجموعة هذا القرض مقابل رهن عقاري على المكاتب المباعة مقابل شيكات برسم التحصيل، تم تسديد القرض خلال ٢٠١٨.

(١٤) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	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 ضريبية الدخل
إيرادات إيجار غير متحققة

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(١٥) بنوك دائنة

٢٠١٧		٢٠١٨	
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل
دينار	دينار	دينار	دينار
...	٢ ١٨٣ ١٢٦	...	٢ ٢٢٣ ٠٦٥
...	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 ممتثلة في جاري مدين، بفائدة ٩,٧٥% سنوياً. كما حصلت على قرض من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٢٥٠ ٠٠٠ دينار ممتثلة في جاري مدين، بفائدة ٩,٧٥% سنوياً.

(١٦) مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	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 وأجور
إيجار وبدل 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) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

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

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 يفرض ضريبة دخل وتعويض قانوني بقيمة 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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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)
<u>(٢.٠٦٠.٨٩١)</u>	<u>(٢.٢٦٣.٧٦٨)</u>

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 التغييرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على خسارة المجموعة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

مخاطر الائتمان

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

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:

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

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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢١) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وضم مدينة وضم 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 وضم دائنة ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة وإيرادات مؤجلة 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	شركة حليفة
٣٥٧ ٣٩٢	٤٤٣ ٢٢٧	شركة حليفة
١٠٩ ٨٢٧	١٩٦ ٢٠٤	عضو مجلس إدارة
١٨ ٢١٨	٠٠٠	عضو مجلس إدارة
١ ٣٥٤	٠٠٠	
٤٨٦ ٧٩١	٦٣٩ ٤٣١	

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٧	٢٠١٨	طبيعة العلاقة
دينار	دينار	رئيس مجلس الإدارة
٥٧ ٨١٩	١٣٢ ٥٩٠	منجد منير سختيان
٢٦ ٥٧١	٣٦ ٦٩٠	شركة التأمين الوطنية
٤ ٦٣٨	٦ ٢٤٨	شركة المنجد للسياحة والسفر
٣ ٤٦٦	٤ ٣١٤	منير منجد منير سختيان
٣٢٢	١ ٣٦٩	جميل عبد اللطيف الحوامدة
١٨٩	١٨٩	شركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات
٩٣ ٠١٥	١٨١ ٤٠٠	

شيكات

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	شيكات برسم التحصيل
١٢ ٤٣١	٠٠٠	شيكات آجلة
٠٠٠	٩٧ ٣٩٠	

ب. بنود قائمة الدخل الموحدة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	إيراد تمويل
٦ ٨٨٥	١٠٦	تنقلات
(١٤ ٤٠٠)	(١٤ ٤٠٠)	أتعاب وأجور
(٣٦ ٠٠٠)	(٣٦ ٠٠٠)	إيجار
(٣٤ ٢٠٠)	(٣٤ ٢٠٠)	

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	رواتب ومكافآت
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 رأس المال 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) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) وهي سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٨.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد 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) والمعيار 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 أنه 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. وسيحل 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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لتوضيح نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل 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: الاعتراف بالإيراد عندما تستوفي (أو لدى إستيفاء) المنشأة التزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بالتزام الأداء، أي عندما تُحوّل "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 الإنتقائية للعقود المعدلة و العقود المنجزة.

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

تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات حول التطبيق المبدئي 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 الاخر" 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): الاعتراف 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.

