



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange No.: 15/6/2020 Date: 15/6/2020 Subject: Annual Report as of <u>31/12/2019</u>	السادة هيئة الأوراق المالية السادة بورصة عمان الرقم: 2020/6/15 التاريخ: 15/6/2020 الموضوع: التقرير السنوي للسنة المنتهية في 2019/12/31
Attached the Annual Report of (Emmar Real Estate Development & Investment Co.) as of 31/12/2019	مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (إعمار للتطوير والاستثمار العقاري) كما هو بتاريخ 2019/12/31
Kindly accept our highly appreciation and respect Emmar real estate development & investment General Manager Jameel AlHawamdeh	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المدير العام جميل الحوامده



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
١٦ حزيران ٢٠٢٠
الرقم المتسلسل: ١٩٧٣
رقم الملف: ٧١٥٧٧
الجهة المختصة: الجواز



شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي الخامس عشر

لعام ٢٠١٩

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	ممثّل 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 إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر لشركتكم الموقره، كما يسرني تقديم التقرير السنوي للعام ٢٠١٩ والذي يتضمن إنجازات الشركة ونتائج أعمالها للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١.

شهد عام ٢٠١٩ استمرار للأزمة المالية في الأردن والمنطقة والركود العقاري كما زاد الإحجام عن الإستثمار في الأردن وشح السيولة لدى المستثمرين الأردنيين وارتفاع نسبة الفائدة المصرفية كما أدى إلى إزدياد كلفة الإقراض وهذا ساهم بزيادة الركود في القطاع العقاري والذي أثر بدوره على مبيعات الشركة لهذا العام.

حيث قامت الشركة بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة عن طريق استخدام كامل رصيد علاوة الإصدار والبالغ (٤٠٠،٨١٤) دينار واستخدام كامل رصيد الاحتياطي الاجباري والبالغ (٨٩٨،١٠٠) دينار.

وقامت الشركة ببيع ٦ شقق بقيمة ١٢٧،٣٠٠ دينار أردني، وبيع (٢٧) قطعة ارض بواقع (١١،٢٠٨) متر مربع من أراضي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بمبلغ (٣٦٢،٩٥٢) دينار أردني.

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (٩٤٨،٦٩٧) دينار أردني.

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة تشكل بشكل أساسي مايلي:

أ- شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري:

تمتلك الشركة العقارات التالية:

١. قطعة الأرض رقم ٨٨ حوض ابو النمل رقم ٧ وبقيمة دفترية ٥٨٢،٥١٩ دينار والقيمة السوقية لها ٥٩٦،٠٠٠ دينار.
٢. قطعة الأرض رقم ٧٤٥ حوض سويمة الشمالي رقم ١ وبقيمة دفترية ٦٢١،٤٥٠ دينار القيمة السوقية لها ٥٥٥،٠٠٠ دينار.
٣. الطابق الثاني من برج C من أبراج إعمار ، بمساحة إجمالية (٣٩٢)م مؤجر بقيمة إجمالية ٤٢،٠٠٠ (اثنان وأربعون الف دينار أردني سنويا).

ب- شركة شرق عمان للإسكان والتطوير:

شركة شرق عمان للإسكان والتطوير هي شركة مملوكة ١٠٠٪ من شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ويبلغ 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 ٣٠ 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 ٢٠١٩/١٢/٣١ :

١. شقق سكنية بواقع (١٤٤) إجمالي المساحة (١٢،٥٨٧) متر مربع ، ومنهم ١٢ شقة مبيعة بالاقساط ولم يتم التنازل عنها (برسم البيع) بقيمة ٢٩٥،٨٩٢ دينار أردني . ويبلغ معدل سعر بيع للمتر (٢٥٠) دينار وبقيمة اجمالية ٣،٣٩٦،٧٥٠ دينار أردني.
٢. أراضي (تحت التطوير) إجمالي مساحة (٤٧،٢٣٤) متر مربع مقسمة و عدد القطع ١١٨ قطعة، وبمعدل سعر بيع للمتر المربع ٣٧ دينار وبقيمة اجمالية ١،٧٤٧،٦٥٨ دينار أردني.
٣. أراضي مفروزة جاهزة للبيع و عددها (٤) قطع وبمساحة اجمالية ١،٧٢٨ متر مربع . تم توقيع إتفاقية بيع لهذه القطع ، سعر بيع للمتر الواحد ٢٦ دينار والمبلغ المتبقي للإنتهاء من الإتفاقية بواقع (١٠،١١٠) دينار أردني.
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) . وبتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٠ وبموجب قرار الهيئة العامة غير العادي تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ ٣٥١,٨٨٠ دينار من الحساب الجاري لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة ربوع الأردن .

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 .

٢. أراضي عدد (٦٩) جاهزة للبيع إجمالي مساحة (١٥٠,٢٠٣) متر مربع .

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٪) والسيد منجد سختيان يمتلك (٤, ٨٢٪) من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة .
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 ١٢,٣٣١٪ 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, ١٠) بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢١ وبالتالي فإن القيمة السوقية للأسهم بلغت ٣٦٤,٤٠٠ دينار أردني.

ز- شركة (SMH) العقارية – تركيا :

تمتلك شركة إعمار كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٢,٢٥٠,٣١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون الف وثلاثمائة وخمسة عشرة ديناراً بفرض 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 :

- الكفالة البنكية الممنوحة لشركة SMH صادرة من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة (٥٥٠,٠٠) الف دولار أمريكي وذلك مقابل كفالة ممنوحة لحكمة صارير في منطقة اسطنبول .

- قامت شركة شرق عمان للإسكان والتطوير (شركة تابعة) خلال عام ٢٠١٩ بتقديم ضمانات عينية مقابل تسهيلات الممنوحة من البنك الاستثماري الى شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري حيث تم رهن ٤٦ قطعة ارض من أراضي شركة شرق عمان للإسكان والتطوير من الدرجة الأولى لصالح البنك الاستثماري مقابل زيادة سقف الجاري المدين بواقع ٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني ليصبح سقف الجاري المدين بواقع (٢,٢٥٠,٠٠٠) دينار اردني.

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

منجد سختيان

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠١٩ المقدم للهيئة العامة العادية مساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي الخامس عشر.

• تم التقدم بطلب لعطوفة مراقب عام الشركات لعقد إجتماع الهيئة العامة العادي الخامس عشر عن طريق وسيلة الإتصال المرئي والإلكتروني ZOOM ولم يتم الموافقة على عقد الإجتماع لغاية تاريخ 15-6-2020.

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي الخامس عشر للسنة المنتهية في ٢١ كانون أول ٢٠١٩ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠٢٠.

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

أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

١. أ - شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ب- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ج- إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها واستثمارها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- د- صيانة وترميم الأبنية القديمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٢. أن تؤسس أو تساهم أو تشتري أو تتعاون أو تتشارك أو تدخل مع أي شركة أو شخص أو مشروع أو أي أعمال أخرى يكون لها مصلحة فيها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
٢. إدارة كافة أنواع العقارات بما في ذلك تحسين وتطوير وإجراء عمليات البيع والمبادلة والتأجير والرهن العقاري حسب القوانين والأنظمة المرعية.
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 ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ (٥٢٢.٥٠٣) دينار.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

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

- المنحصصة 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 ٢٠١٨/٢/١٥

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 زبانه	عضو	١٩٦٠	بكالوريوس هندسة معمارية	١٩٨٤	- مهندس معماري وصاحب مكتب زبانه للإستشارات الهندسية - مساهم في عدة شركات إسكان
السيد سلام حسني أحمد الفار	عضو	١٩٦٩	دكتوراه في هندسة الميكانيك	٢٠٠٠	- صاحب شركة السلسلة الفضية (الكويت) - صاحب المدارس الأوروبية. - مدير مشروع سكة حديد الشيدية - مستشار لعدة شركات

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري 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 ٢٠١٨/١٢/٣١		عدد الأسهم كما في ٢٠١٩/١٢/٣١		اسم المساهم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	
١٧,٤٩%	٣.٤٩٢.٩٠٧	١٧,٤٩%	٣.٤٩٢.٩٠٧	السيد منجد منير رضا سختيان
١١,٧٥%	٢.٣٤٩.٩٤٤	-	-	شركة الذاكرة التجارية
٨,٩٩%	١.٧٩٧.٩٢٨	٢٧,٨٢%	٥.٥٦٤.٥٣٣	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 بإرتفاع تكلفة الحصول على التسهيلات الائتمانية التي ستدفعها الشركة والتي قد تنعكس سلباً على أداء الشركة في حين يشهد سوق العقار في المملكة منافسة قوية بسبب كثرة الشركات العقارية وما هو معروض من قبل هذه الشركات، وقلة الطلب وخصوصاً بسبب الأزمة المالية وإنعكاسها على عدم وفاء المشتري بالإضافة إلى الإجراءات الصعبة لتمويل المشاريع العقارية .

عاشراً : الإنجازات التي حققتها الشركة :

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال إجتماعاته العشرة و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٩ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

- ١- اطفاء جزء من الخسائر المتراكمة عن طريق استخدام كامل رصيد علاوة الإصدار والبالغ (٤٠٠,٨١٤) دينار واستخدام كامل رصيد الاحتياطي الاجباري والبالغ (٨٩٨,١٠٠) دينار.
- ٢- بيع ٦ شقق بقيمة ١٢٧,٣٠٠ دينار اردني .
- ٣- بيع (٢٧) قطعة ارض بواقع ١١,٢٠٨ متر مربع من أراضي شركة شرق عمان للاسكان والتطوير بمبلغ (٣٦٣,٩٥٢) دينار أردني.

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 ٢٠١٩.

- 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 ٢٠١٥	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٦	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٧	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٨	كما في ٣١ كانون أول ٢٠١٩	
الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	الدينار	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والاحتياطيات
(٥٧١.٨٣٥)	(١.٠٨٧.٥٠٧)	(٥٢٥.٥٢٣)	(٤٨١,١٣٥)	(٩٤٨,٦٩٧)	الأرباح الموزعة) قيمة بالصافي (
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صافي حقوق المساهمين
١٩.١١٣.٣١٤	١٥.٢٨٥.٨٣٣	١٤.٠٦٥.٧١٤	١٣.٢٦٨.٨٠١	١١.٣١٦.٩٤٧	أسعار الأوراق المالية
٠,٣١	٠,٢٣	٠,١٧	٠,٢٠	٠,١٧	

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

١. بلغ مجموع موجودات الشركة ١٥.١٦٥.٨٣٢ دينار لعام ٢٠١٩ مقارنة مع ١٧.٢١٩.٩٣٢ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٢.٠٥٤.١٠٠ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ٣.٨٤٨.٨٨٥ دينار لعام ٢٠١٩ مقارنة مع ٣.٩٥١.١٣١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١٠٢.٢٤٦ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ١١.٣١٦.٩٤٧ دينار لعام ٢٠١٩ مقارنة مع ١٣.٢٦٨.٨٠١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١.٩٥١.٨٥٤ دينار.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ٩٧.٤١٥ دينار لعام ٢٠١٩ مقارنة مع ٣٠٦.٤٢١ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ٢٠٩.٠٠٦ دينار في حين بلغت خسائر الشركة ٩٤٨.٦٩٧ دينار لعام ٢٠١٩ مقارنة مع ٤٨١.١٣٥ دينار للعام الماضي أي بإرتفاع مقداره ٤٦٧.٥٦٢ دينار.

النسبة المئوية	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في
	٣١ كانون أول ٢٠١٨	٣١ كانون أول ٢٠١٩
١	نسبة دوران السهم	١١٨٪
٢	مضاعف سعر السهم	٣،٦٪
٣	العائد على الاستثمار	٦،٢٥٪
٤	العائد إلى حقوق المساهمين	٨،٤٪
٥	العائد إلى رأس المال المدفوع	٤،٧٪
٦	العائد إلى المبيعات	٩،٧٪
٧	نسبة الملكية	١٣١٪
٨	نسبة التداول	١١٣٪

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 ٢٠١٩ مبلغ ٤،٣٥٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و ٨٧٠ دينار عن كل من الشركات التالية (شرق عمان للإسكان والتطوير وشركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار وشركة البسفور وشركة سيدار) شاملة ضريبة المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ - أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو و الجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	المملوكة للعضو كما في ٢٠١٨/١٢/٣١
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 مذيّب سمير حداد	عضواً	الأردنية	٥٠٠٠	١٣١	٥٠٠٠	١٣١
قيس منجد سخنتيان	عضواً	الأردنية	-	٥٠٠٠	-	٥٠٠٠
السيد منير منجد سخنتيان	عضواً	الأردنية	-	٥٤٤,٧٩٢	-	٥٤٤,٧٩٢

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

اسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	٢٠١٩/١٢/٣١		٢٠١٨/١٢/٣١	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
سونيا سمير مذيّب حداد	أخت	الأردنية	٦٥	٪٠,٠٠٠٣	٦٥	٪٠,٠٠٠٣
لورا سمير مذيّب حداد	أخت	الأردنية	٦٥	٪٠,٠٠٠٣	٦٥	٪٠,٠٠٠٣
طارق سمير مذيّب حداد	أخ	الأردنية	٦٦٨١	٪٠,٠٣٣	٦٦٨١	٪٠,٠٣٣
سمير مذيّب موسى حداد	أخ	الأردنية	-	٪٠	-	٪٠

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

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		الشركات المسيطر عليها	الإسم
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم		
%٢.٧٢٥	٣٤٧.٥٤١	-	-	شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	السيد منجد منير سختيان
%٢.٧٧	٥٥٣.٨٦٣	-	-	شركة المتحدة للنعام	
%١.٢٤	٢٢٤.٧٥٦	%١.٢٤	٢٢٤.٧٥٦	شركة المنجد لأنظمة المياه	
%٤.١٣	٨٢٦.٨٠٧	%٤.١٣	٨٢٦.٨٠٧	شركة المنجد الدولية للتجارة العامة	
%١١.٧٥	٢.٣٤٩.٩٤٤	-	-	شركة الذاكرة التجارية	
%٨.٩٩	١.٧٩٧.٩٢٨	%٢٧.٨٢	٥.٥٦٤.٥٣٣	شركة المنجد للسياحة والسفر	
%١.٧٤	٣٤٧.٥٤١	%٠.١٥	٢٩.٨٠٤	شركة كونسييت جلوبال ليمتد الاردن	

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:

عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠١٨/١٢/٣١	عدد الأوراق المالية المملوكة كما في ٢٠١٩/١٢/٣١	الجنسية	المنصب	الإسم
٢,٧٠٠	٢,٧٠٠	الأردنية	المدير العام	السيد جميل عبد اللطيف الحوامده

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: المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٩. أعضاء مجلس الإدارة:

الإجمالي	المكافآت	أتعاب تفرغ سنوية / دينار	بدل تنقلات / سنوية / دينار	الصفة	الإسم
٣٧.٢٠٠	-	٣٦.٠٠٠	١.٢٠٠	رئيس مجلس الإدارة	السيد منجد منير سختيان
١.٥٠٠	-	-	١.٥٠٠	عضواً	السيد مذهب سمير مذهب حداد
١.٥٠٠	-	-	١.٥٠٠	عضواً	السيد سلام حسني الفار
٣٠٠	-	-	٣٠٠	عضواً	السيد منير منجد سختيان
٤.٨٠٠	-	-	٤.٨٠٠	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد خليل أنيس نصر
٩٠٠	-	-	٩٠٠	عضواً	السيد قيس منجد سختيان
١.٢٠٠	-	-	١.٢٠٠	عضواً	السيد جورج فؤاد زبانه
٤٧.٤٠٠	-	٣٦.٠٠٠	١١.٤٠٠		المجموع

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

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

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 :

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

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

تسعى الشركة إلى خدمة المجتمع المحلي في المناطق التي تستثمر فيها وخصوصاً في 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 ٢٠١٩ / ١٢ / ٣١ و الخطة المستقبلية لها و المصادقة عليها .
٣. مناقشة الميزانية الموحدة و حساب الارباح و الخسائر للسنة المنتهية في ٢٠١٩ / ١٢ / ٣١ و المصادقة عليها .
٤. سماع تقرير مدقق حسابات الشركة المستقل عن ميزانية الشركة و حسابتها الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩ / ١٢ / ٣١ و المصادقة عليها .
٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠ / ١٢ / ٣١ و تحديد أتعابهم او تفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.
٦. ابراء ذمة اعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩ / ١٢ / ٣١ .
٧. أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إدراجها على جدول الأعمال.

وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام ٢٠٢٠ 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 سلام حسني الفار



عضو مجلس إدارة
السيد قيس منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد منير منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد مذيّب حداد



عضو مجلس إدارة
السيد خليل نصر



عضو مجلس إدارة
السيد جورج فؤاد زبانة

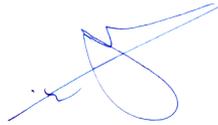


٣. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



المدير العام
السيد جميل الحوامده



المدير المالي والاداري
الآنسة ألاء حلاوه



تقرير الحوكمة.

نحن مجلس الإدارة في شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ملتزمون بتطبيق جميع بنود تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة لسنة ٢٠١٩، 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 ١٣٢-١٣٦ 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 ١٣٨ 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 ١٣٩ 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.
٩. 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 ٢٠١٩ 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:

العضوية في الشركات المساهمة العامة الأخرى	إسم العضو
١- شركة التأمين الوطنية.	
٢- ممثل عضو في شركة الأردن لتطوير المشاريع السياحية.	السيد منجد منير رضا سختيان / رئيس
٢- ممثل عضو في شركة المحفظة العقارية الإستثمارية	
١- بنك سوسيته جنرال (الأردن)	
٢- ممثل عضو في شركة مسافات للنقل المتخصص.	السيد خليل أنيس نصر / نائب رئيس
٢- ممثل عضو في شركة المركز العربي للصناعات الدوائية والكيمائية.	
لا يوجد	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

سادسا : اجتماعات مجلس الإدارة: انعقد اجتماع مجلس الإدارة عشر مرات خلال سنة ٢٠١٩ وكان الحضور كالتالي:

إسم العضو	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠
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	√	√	√	×	√	√	√	√	√	×

سابعا : ضابط ارتباط الحوكمة :

-أحمد سليمان محمد القضاة.

ثامنا : أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة:

١- لجنة التدقيق

٢- لجنة المكافآت والترشحات

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

عاشرًا: 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 ٢٠١٩

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

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 ٢٠١٩، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لمجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

فقرة توكيدية

كما هو وارد في إيضاح رقم (٧) هناك عدد من قطع أراضي شركة شرق عمان للاسكان والتطوير تم بيعها بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٥٣٠٦٦ دينار أردني، 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 الشامل الموحدة لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية / أراضي أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة

يتم قياس حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة على أساس طريقة حقوق الملكية ويتم الإفصاح عنها في الإفصاح رقم (٥)، وتشكل عنصرًا مهمًا من قائمة الدخل الشامل الموحدة ويتم قيدها بناءً على أحدث وأدق معلومات مالية متوفرة استناداً إلى المعلومات الواردة عن تلك الشركات، والمتوفرة من قبل الإدارة التنفيذية في المجموعة.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تم تدقيق حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة الذي يعتبر بنياً هاماً للقوائم المالية، من خلال القوائم المالية المدققة الصادرة عن مدققين آخرين والمتمتدات المتوفرة لدى الإدارة المعززة للمبالغ المحتسبة، وقمنا بتقييم معقولية استخدام المعلومات المالية المتاحة من تلك الشركات وناقشنا هذا مع الإدارة التنفيذية والمالية للمجموعة وشملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً دراسة مالية تحليلية إضافية لنتائج الشركات الحليفة.

معلومات أخرى

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

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وإنما 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، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

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

Lead sponsors



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.

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

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

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

لقد توصلنا 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 تتوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ المجموعة ببيود 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
نسبم شاهين
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ١٧ أيار ٢٠٢٠



Lead sponsors



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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	الموجودات
دينار	دينار		
			موجودات غير متداولة
		٣	ممتلكات ومعدات
٤	٤	٤	مشاريع تحت التنفيذ
٤ ٢٩٥ ٦٣٢	٣ ٨١٨ ٤٨٢	٥	استثمار في شركات حليفة
٣ ٨٩٨ ٢٤٠	٣ ٤٧٤ ٥٨٩	٦	أوراق قبض تستحق لأكثر من سنة
١٢٦ ٨٧١	١٦٧ ٥١٣	٧	استثمارات عقارية
٣ ٢٦٣ ٣٣٠	٢ ٩٥١ ٥٤٦	٨	ذمم إيجار تمويلي تستحق لأكثر من سنة
٣٤ ٣٢٧	٣١ ٨٤٨	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٧١١ ٦٠٠	٣٨٤ ٠٠٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٢ ٣٣٠ ٠٠٤	١٠ ٨٢٧ ٩٨٢		موجودات متداولة
		١٠	عقارات معدة للبيع
٣ ١٩٠ ٦٠٤	٣ ٠٨٣ ٢٢٤	١٠ / ٢١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٦٣٩ ٤٣١	٤٥٤ ٥٩٤	٦	أوراق قبض تستحق خلال السنة
١٦٧ ٧٠١	١٦٢ ٥٨٣	٨	ذمم إيجار تمويلي تستحق خلال السنة
٢ ٢٤٦	٢ ٤٧٠		أرصدة مدينة أخرى
٥٦٦ ٠٦٠	٣٥٨ ٣٥٤		ذمم مدينة
٩٩ ٣٧٩	٦١ ٩٦٢	١١	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢٢٤ ٥٠٧	٢١٤ ٦٦٣		مجموع الموجودات المتداولة
٤ ٨٨٩ ٩٢٨	٤ ٣٣٧ ٨٥٠		مجموع الموجودات
١٧ ٢١٩ ٩٣٢	١٥ ١٦٥ ٨٣٢		حقوق الملكية والمطلوبات
		١٢	حقوق الملكية
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال
٤٠٠ ٨١٤	٠٠٠		علاوة إصدار
٨٩٨ ١٠٠	٠٠٠		احتياطي إجباري
(٥٨٨ ٧٣٢)	(١ ٢٦٤ ٢٨٩)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
(٢ ٩٢٠ ٦١٢)	(٣ ٢٤٨ ٢١٢)		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(٤ ٥٢٠ ٧٦٩)	(٤ ١٧٠ ٥٥٢)		خسائر متراكمة
١٣ ٢٦٨ ٨٠١	١١ ٣١٦ ٩٤٧		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٤٤ ١١٧	١٨ ١٩٨		شيكات آجلة تستحق لأكثر من سنة
٤٤ ١١٧	١٨ ١٩٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١ ١٦١ ٧١٨	٨٧٨ ٠١٧	١٣	أرصدة دائنة أخرى
٨ ٠٠٠	٨ ٠٠٠		إيرادات غير مستحقة
١٨١ ٤٠٠	٣٣٤ ٠١٣	١٠ / ٢١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٤ ٢٤٩	٢٥ ٦٥٨		ذمم دائنة
٥٣ ٣٧٢	٢٥ ٣٤٥		شيكات آجلة
٢ ٤٨٨ ٢٧٥	٢ ٥٥٩ ٦٥٤	١٤	بنوك دائنة
٣ ٩٠٧ ٠١٤	٣ ٨٣٠ ٦٨٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٣ ٩٥١ ١٣١	٣ ٨٤٨ ٨٨٥		مجموع المطلوبات
١٧ ٢١٩ ٩٣٢	١٥ ١٦٥ ٨٣٢		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 الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
			الإيرادات
١٣١ ٩٦١	٤٦ ٨٠٢		أرباح بيع استثمارات عقارية
٣ ٠٢٤	٢ ٧٣٧		إيراد تمويل
٤٤ ٥٠٠	٤٢ ٥٠٠		إيراد إيجار
١٠١ ٩٨٤	٠٠٠	٥	حصة المجموعة من ربح شركات حليفة
٢٤ ٩٥٢	٥ ٣٧٦		إيرادات أخرى
<u>٣٠٦ ٤٢١</u>	<u>٩٧ ٤١٥</u>		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(٣٦٧ ٤٦٣)	(٣٣٨ ٧٦٧)	١٥	مصاريف إدارية
٠٠٠	(٤٢٣ ٦٥١)	٥	حصة المجموعة من خسائر شركات حليفة
(١٤ ٦١٠)	(١٣ ١٥٤)	٧,٣	استهلاكات
(١٢١ ٤٥٠)	٠٠٠	٧	تدني أراضي استثمارات عقارية
(٢٨٤ ٠٣٣)	(٢٧٠ ٥٤٠)		مصاريف تمويل
<u>(٧٨٧ ٥٥٦)</u>	<u>(١٠٤٦ ١١٢)</u>		مجموع المصاريف
			خسارة السنة
<u>(٤٨١ ١٣٥)</u>	<u>(٩٤٨ ٦٩٧)</u>		
		١٦	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة
<u>دينار (٠,٠٢٤)</u>	<u>دينار (٠,٠٤٧)</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 الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
(٤٨١ ١٣٥)	(٩٤٨ ٦٩٧)	خسارة السنة
(٣٨٨ ٥٧٨)	(٦٧٥ ٥٥٧)	بنود الدخل الشامل الآخر
٧٢ ٨٠٠	(٣٢٧ ٦٠٠)	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(٧٩٦ ٩١٣)	(١ ٩٥١ ٨٥٤)	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 ٢٠١٩

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	فروقات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	راس المال	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٤٠٦٥٧١٤	(٤٠٣٩٦٣٤)	(٢٩٩٣٤١٢)	(٢٠٠١٥٤)	٨٩٨١٠٠	٤٠٠٨١٤	٢٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٧٩٦٩١٣)	(٤٨١١٣٥)	٧٢٨٠٠	(٣٨٨٥٧٨)	...	...	...	الخسارة والدخل الشامل
١٣٢٦٨٨٠١	(٤٥٢٠٧٦٩)	(٢٩٢٠٦١٢)	(٥٨٨٧٣٢)	٨٩٨١٠٠	٤٠٠٨١٤	٢٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
...	١٢٩٨٩١٤	...	...	(٨٩٨١٠٠)	(٤٠٠٨١٤)	...	إطفاء خسائر
(١٩٥١٨٥٤)	(٩٤٨٦٩٧)	(٣٢٧٦٠٠)	(٦٧٥٥٥٧)	...	...	...	الخسارة والدخل الشامل
١١٣١٦٩٤٧	(٤١٧٠٥٥٢)	(٣٢٤٨٢١٢)	(١٢٦٤٢٨٩)	...	...	٢٠٠٠٠٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٩

بموجب تعليمات السلطات الرقابية

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

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
(٤٨١ ١٣٥)	(٩٤٨ ٦٩٧)		الأنشطة التشغيلية
			خسارة السنة
			تعديلات
١٤ ٦١٠	١٣ ١٥٤	٧,٣	استهلاكات
(١٠١ ٩٨٤)	٤٢٣ ٦٥١	٥	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات حليفة
١٢١ ٤٥٠	٠٠٠		تدني أراضي استثمارات عقارية
٢٨٤ ٠٣٣	٢٧٠ ٥٤٠		مصاريف تمويل
(٣ ٠٢٤)	(٢ ٧٣٧)		إيراد تمويل
(١٣١ ٩٦١)	(٤٦ ٨٠٢)		أرباح بيع استثمارات عقارية
			تغيرات رأس المال العامل
(١٥٢ ٦٤٠)	١٨٤ ٨٣٨		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١١٥ ٠٥٦	(٣٥ ٥٢٤)		أوراق قبض
٢ ٠٧٨	٢ ٢٥٥		ذمم إيجار تمويلي
٤٠ ١٢٢	٢٠٧ ٧٠٦		أرصدة مدينة أخرى
٣١ ٢٢٣	٣٧ ٤١٧		ذمم مدينة
(١٠٥)	٠٠٠		إيرادات مؤجلة
١٢ ٤٣١	(٢٨٣ ٧٠١)		أرصدة دائنة أخرى
٨٨ ٣٨٥	١٥٢ ٦١٣		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢ ٦٠٢	١١ ٤١٠		ذمم دائنة
٩٧ ٤٨٩	(٥٣ ٩٤٦)		شيكات آجلة
(٦١ ٣٧٠)	(٦٧ ٨٢٣)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٤٥٤ ٠٦٩	٤٨٩ ٠٢٢		المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(١٤ ٥٠٠)	(٣٦ ٢١٢)		عقارات معدة للبيع
٢٨٥ ٧٧٧	٤٧٧ ١٥٠		مشاريع تحت التنفيذ
٣ ٠٢٤	٢ ٧٣٧		إيراد تمويل مقبوض
٧٢٨ ٣٧٠	٩٣٢ ٦٩٧		صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(١٩٧ ٢٦٦)	٠٠٠		قروض
(٢٨٤ ٠٣٣)	(٢٧٠ ٥٤٠)		مصاريف تمويل مدفوعة
(٤٨١ ٢٩٩)	(٢٧٠ ٥٤٠)		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٨٥ ٧٠١	٥٩٤ ٣٣٤		صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٢ ٠٦٠ ٨٩١)	(٢ ٢٦٣ ٧٦٨)	١٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
(٣٨٨ ٥٧٨)	(٦٧٥ ٥٥٧)		صافي فروقات ترجمة عملات أجنبية
(٢ ٢٦٣ ٧٦٨)	(٢ ٣٤٤ ٩٩١)	١٨	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

(١) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٥٨) برأسمال قدره ٤ ٢٠٠ ٠٠٠ دينار تم زيادته خلال السنوات اللاحقة ليصبح ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار.

من أهم الغايات الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع العقارات وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإبصال 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 ١٧ أيار ٢٠٢٠، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

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 الآخر التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (٢٤).

أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩. 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

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. وتم 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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من 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 تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

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

معلومات القطاعات

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

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

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدهور، 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 استرداده وتسجل قيمة التدهور في قائمة الدخل الموحدة.

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

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصاريف المباشرة. لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ والتي سوف يتم استخدامها من قبل المجموعة عند الانتهاء من 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 التبدل في قيمة حقوق التطوير في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تسجيل أي تبدل في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

استثمار في شركات حليفة

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

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

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

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

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

تملك شركة تابعة والشهرة

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

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

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

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

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

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

تمثل الذمم المدينة المبالغ المستحقة من العملاء مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة ضمن النشاط الطبيعي.

يتم الاعتراف بالذمم المدينة طويلة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحاً منها مخصص تدني القيمة.

ذمم تأجير تمويلي

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

النقد وما في حكمه

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

الجهات ذات العلاقة

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

قروض

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

ذمم دائنة ومستحقات

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

مخصصات

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

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

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

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسيطة السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة، يتم تسجيل فروقات التحويل لبند الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعملات 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 العملات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بند الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في قائمة الدخل الموحدة.

ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

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 للتوزيع في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتركمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتوزيع لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدلة رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير معدل ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسميتها 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.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، ويتخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المشترك 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 المنبئة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها إفرادياً أو على شكل مجموعة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تحديد مبلغ التدني كما يلي:

تدني قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة: يمثل الفرق بين القيم المنبئة 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 للفاتورة.

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 تراجم عانداها.

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 أيضا 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 اليقين 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 تنفي 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، وبعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري. يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقطوع 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 للقرارات 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 ٢٠١٩

(٣) ممتلكات ومعدات

٢٠١٨	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	مقسم هواتف الأبراج دينار	المجموع دينار
الكلفة	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
الاستهلاك المتراكم	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٠٦٧	٢٠٧ ٥٥٦	٣٦ ٩٠٥	٢٨ ١١٥	٩٦ ٢٨٠	٥٣١ ٥٠٦
٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٠٠٠	٢٠٠	٩٤٠	٢١٢	٩١	٠٠٠	١ ٤٤٣
استهلاك السنة	٠٠٠	٢٠٠	٩٤٠	٢١٢	٩١	٠٠٠	١ ٤٤٣
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٢٠٦	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٤٩٩
صافي القيمة الدفترية	٠٠٠	١	١	١	١	٠٠٠	٤
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٠٠٠	١	١	١	١	٠٠٠	٤

٢٠١٩	أجهزة ومعدات دينار	ديكورات دينار	سيارات دينار	أثاث ومفروشات دينار	أجهزة حاسوب دينار	مقسم هواتف الأبراج دينار	المجموع دينار
الكلفة	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٨	٢٠٨ ٤٩٧	٣٧ ١١٨	٢٨ ٢٠٧	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٥٠٣
الاستهلاك المتراكم	١٠٠ ١٣٣	٦٢ ٢٦٧	٢٠٨ ٤٩٦	٣٧ ١١٧	٢٨ ٢٠٦	٩٦ ٢٨٠	٥٣٢ ٤٩٩
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٠٠٠	٢٠٠	٩٤٠	٢١٢	٩١	٠٠٠	١ ٤٤٣
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٠٠٠	٢٠٠	٩٤٠	٢١٢	٩١	٠٠٠	١ ٤٤٣
صافي القيمة الدفترية	٠٠٠	١	١	١	١	٠٠٠	٤
٣١ كانون الأول ٢٠١٩	٠٠٠	١	١	١	١	٠٠٠	٤

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢ ٧٦١ ٤٧٥	٢ ٢٨٤ ٣٢٥	مشروع تركيا**
١ ٥٣٤ ١٥٧	١ ٥٣٤ ١٥٧	حقوق التطوير مشروع تركيا
٤ ٢٩٥ ٦٣٢	٣ ٨١٨ ٤٨٢	

إن تفاصيل الحركة على بند مشاريع تحت التنفيذ كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥ ٢١٦ ٠٢٦	٤ ٢٩٥ ٦٣٢	الرصيد في بداية السنة
(٦٢١ ٤٥٠)	٠٠٠	المحول إلى استثمارات عقارية*
(٢٩٨ ٩٤٤)	(٤٧٧ ١٥٠)	فروقات عملة (مشروع تركيا)
٤ ٢٩٥ ٦٣٢	٣ ٨١٨ ٤٨٢	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 الى استثمارات عقارية بهدف بيعها.

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

بتاريخ ١٨ آب ٢٠١١ صدر قرار من محكمة بداية صاريير بإيقاف أعمال البناء لجميع المشاريع الواقعة في نفس منطقة المشروع، وذلك بناء على دعوى مستعجلة تم رفعها ضد بلدية صاريير من قبل أحد المواطنين الأتراك والذي يملك قطعة أرض في نفس المنطقة حيث تم الاعتراض على تقسيم المنطقة والقطعة التي تم تخصيصها له بموجب قرار البلدية، بموجب هذا القرار توقفت المشاريع في كامل المنطقة والبالغ عددها في ذلك الوقت ١٧ مشروع وأحد هذه المشاريع هو مشروع المجموعة (NİHAVENT KONAKLARI)، حيث قامت البلدية باستئناف القرار. بتاريخ ١٨ آذار ٢٠١٤ صدر قرار من المحكمة العليا بأنقرة بإلغاء قرار المحكمة الصادر من محكمة بداية بلدية صاريير 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 و المثبتة لصالح المجموعة وعددها ثمانية سندات ملكية تعود لثمانية شقق، و لكن أحد مالكي الأرض رفض التنازل إلا بعد دفع غرامات التأخير، المجموعة اعترضت على دفع أي غرامات حيث أن سبب التأخير يعود لأسباب خارجة عن سيطرة المجموعة وهذا الموضوع مثبت في العقد المبرم مع مالكي الأرض و حسب القانون التركي حيث أن المجموعة غير مسؤولة عن أي ظروف قاهرة و قرار المحكمة ضد بلدية صاريير يعتبر من الظروف القاهرة كون أن المجموعة ليست طرفا في القضية و ليس لها صلاحية متابعة القضية إلا بالاستعلام من الدائرة القانونية لبلدية صاريير.

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

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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.

في سنة ٢٠١٩ صدر قرار محكمة بداية الحقوق السادس عشر في إسطنبول ضد الشركة بفسخ عقد انفاقية نقل الملكية وتعريم الشركة بغرامات تأخير بقيمة ٧٨٢ ٢٩٩ ليرة تركية تقريباً بالإضافة إلى الفائدة القانونية من تاريخ تسجيل الدعوة القضائية، تم إستئناف قرار المحكمة من قبل محامي الشركة وتم قبول الإستئناف من المحكمة المختصة ولا تزال القضية منظورة لدى المحكمة علماً بأنه يتوقع قرار المحكمة لصالح الشركة بناءً على كتاب محامي الشركة، علماً بأنه يوجد تواصل مع مالكي الأرض لإنهاء الخلاف بشكل ودي حيث إشتراط مالكي الأرض على دفع غرامة تأخير بقيمة ١٠٠٠٠٠٠ ليرة تركية بالإضافة إلى إعادة عمل مخططات هندسية للمشروع ولاتزال المفاوضات جارية.

علماً بأنه لم تقم إدارة المجموعة باخذ أي مخصص مقابل هذا الالتزام المحتمل لعدم القدرة على قياسه بصورة موثوقة

تبلغ الكلفة التقديرية لاستكمال المشاريع ٧٧٦٢٠٠٠ دينار تقريباً.

٥) استثمار في شركات حليفة

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	نسبة المساهمة		بلد التأسيس	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة *
		٢٠١٨	٢٠١٩		
٢ ٤٥٢ ٤٠٤	٢ ٤٤٧ ٨٨٧	%٥٠	%٥٠	الأردن	
١ ٤٤٥ ٨٣٦	١ ٠٢٦ ٧٠٢	%١٧,٦	%١٧,٦	الأردن	
٣ ٨٩٨ ٢٤٠	٣ ٤٧٤ ٥٨٩				

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

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٣ ٧٩٦ ٢٥٦	٣ ٨٩٨ ٢٤٠	
١٠١ ٩٨٤	(٢١٤ ٥٦٣)	حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الحليفة
٠٠٠	(٢٠٩ ٠٨٨)	حصة المجموعة من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لذمم مدينة في شركات حليفة**
١٠١ ٩٨٤	(٤٢٣ ٦٥١)	حصة المجموعة من (خسائر) أرباح الشركات الحليفة
٣ ٨٩٨ ٢٤٠	٣ ٤٧٤ ٥٨٩	

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

* تمتلك شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة فندق (ORYX Hotel) في مدينة العقبة تصنيفه خمس نجوم، مكون من (١٨٩) غرفة، رأس مال الشركة المدفوع ١٤ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار. شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري تمتلك (١٧.٦٪) والسيد منجد سخنيان يمتلك (٨٢.٤٪) من شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة.

** تم الاعتراف بحصة المجموعة من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة مقابل تدني ذمة الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بسبب عدم اعتراف الشركة الحليفة بهذا المخصص وتحفظ المدقق لهذه الشركة على ذلك.

وكما هو موضح في متن القوائم المالية المدققة للشركة الحليفة لسنة ٢٠١٩ تم بتاريخ ٣١ آذار ٢٠١٨ الاتفاق بين الشركة وشركة جوردان هوتلز هولدنغ ايه جي (التدورف أوري - سويسرا) على فسخ إتفاقية التشغيل المبرمة بتاريخ ١ أيار ٢٠١٦ بالتراضي.

تم إحلال الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية كطرف في الإتفاقية بدلا من شركة جوردان هوتلز هولدنغ ايه جي (التدورف اوري - سويسرا)

تعهدت الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بتسوية جميع الديون والذمم والحسابات الجارية بين شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة مع الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية وشركائهم وشركاتهم الشقيقة والحليفة أو التي تربطها معهم علاقات خاصة وبحيث تقدم الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية مخالصات و/ أو إبراء ثمة من هذه الشركات لصالح فندق أوربيكس عند توقيع هذه الإتفاقية.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

التزمت الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بدفع مبلغ ١٧٦ ٣١٥ ٤ دينار أردني (اربعة ملايين وثلاثمائة وخمسة عشر الفا ومائة وستة وسبعون دينار أردني لا غير) والتي تمثل المبلغ المترتب بذمته قبل تاريخ الإنهاء وحسب الترتيب التالي:

مبلغ وقدره ٢٨٦ ٣٠٥ ٣ دينار أردني (ثلاثة ملايين وخمسة آلاف و مئتان وستة وثمانون دينار أردني لا غير) يتم دفعها بموجب سندات دين مصادق عليها من قبل الكاتب العدل غير قابلة للنقض وقابلة للتقيد في دوائر التنفيذ مباشرة (كمبالة) صادرة لصالح الفريق الثاني قيمة كل سند دين منها وتاريخ إستحقاقه ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ ولغاية ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ قيمة كل سند دين ٩٩ ٠٠٠ دينار أردني (تسعة وتسعون الف دينار اردني لا غير) عدا سند الدين الأخير والبالغ قيمته ٨٨٢ ٣٢ دينار اردني (إثنان وثلاثون ألفا وثمانمائة وإثنان وثمانون دينار اردني لا غير) والتي تشمل تسديد أصل الدين مضافا إليه الفائدة المترتبة على التسديد ونسبتها ٧.٢٥٩٪، على أن يتم تسليم جميع سندات الدين لشركة التعاون عند توقيع الإتفاقية، كما تعهدت الشركة الأردنية لتطوير المشاريع السياحية بدفع فرق الفائدة مع كل سند دين يستحق دفعة في حال زيادة الفائدة من قبل البنك المركزي أو البنك العربي على قروض الشركة، وتحدد قيمة فرق الفائدة بموجب كتاب صادر من البنك الدائن. بالإضافة إلى دفع مبلغ ١٤٢ ٢١٨ دينار أردني (مئتان وثمانية عشر الفا ومائة وإثنان وأربعون دينار أردني لا غير) تمثل قيمة فوائد تقسيط تخصص عام ٢٠١٨، بحيث يصبح رصيد هذا البند مع الفائدة ما مجموعه ٨٨٢ ٥٩٦ ٣ دينار أردني (ثلاثة ملايين وخمسمائة وستة وتسعون الفا وثمانمائة وإثنان وثمانون دينار أردني لا غير)

مبلغ وقدره ٨٩٠ ١٠٩ ١ دينار اردني (مليون ومائة وتسعة آلاف وثمانمائة وتسعون دينار أردني لا غير) ويتم تسديدها خلال أسبوعين من تاريخ توقيع هذا العقد بتسديد كافة ديون الموردين والمزودين للخدمات بالإضافة إلى مستحقات الضمان الاجتماعي، رواتب ومستحقات الموظفين وأية حقوق عمالية، سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة، ضريبة الدخل والمبيعات بإستثناء الغرامات والفوائد في حال تقسيطها للموردين والمزودين، على أن يتم تزويد شركة التعاون ببراءة ذمة من قبل الموردين والمزودين خلال أسبوعين من توقيع الإتفاقية ، وحتى تاريخه لم يتم تسديد أي من الموردين.

مبلغ وقدره ٢٠٠ ٠٠٠ دينار أردني (مائتي ألف دينار أردني لا غير) والتي تمثل نفقات تجديد الفندق تدفع بموجب شيكات بنكية تستحق شهريا قيمة كل شيك ٥٠ ٠٠٠ دينار أردني (خمسون ألف دينار أردني لا غير) ويستحق الشيك الأول عند توقيع هذا المستند.

(٦) أوراق قبض

يتضمن هذا البند كمبيالات تم قبضها من مشروع إسكان خالد بن الوليد الخاص بالشركة التابعة (شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير) بقيمة ٣٣٠ ٠٩٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(٧) استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٢ ٥٥٢ ٨٥٧	٢ ٨٧٢ ٦٧٧	أراضي*
٣٢٨ ٨٤٥	٣٢٨ ٨٤٥	مكاتب مؤجرة
٦٢١ ٤٥٠	٠٠٠	المحول من مشاريع تحت التنفيذ
٠٠٠	٣ ٠٠٠	أضافات
٣ ٥٠٣ ١٥٢	٣ ٢٠٤ ٥٢٢	مجمع استهلاك مكاتب مؤجرة
(١١٨ ٣٧٢)	(١٣١ ٥٢٦)	مخصص تندي أراضي
(١٢١ ٤٥٠)	(١٢١ ٤٥٠)	
٣ ٢٦٣ ٣٣٠	٢ ٩٥١ ٥٤٦	

* هناك عدة قطع من أراضي شركة شرق عمان للاسكان والتطوير تم بيعها خلال عام ٢٠١٩ بموجب وكالة غير قابلة للعزل موثقة لدى وزارة العدل بقيمة ٥٣ ٠٦٦ دينار أردني، 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٢٢ ١٩٧	١١٨ ٣٧٢	رصيد بداية السنة
١٣ ١٦٧	١٣ ١٥٤	استهلاك السنة
(١٦ ٩٩٢)	٠٠٠	استهلاك مستبعد
١١٨ ٣٧٢	١٣١ ٥٢٦	رصيد نهاية السنة

(٨) ذمم إيجار تمويلي

٢٠١٨		٢٠١٩		
متداولة	غير متداولة	متداولة	غير متداولة	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٢ ٢٤٦	٣٤ ٣٢٧	٢ ٤٧٠	٣١ ٨٤٨	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٪.

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥٤ ٥٦٧	٤٩ ٥٧٥	إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار
(١٧ ٩٩٤)	(١٥ ٢٥٧)	يطرح: إيراد تمويل غير متحققة
٣٦ ٥٧٣	٣٤ ٣١٨	

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار
٦٩١ ٦٠٠	٣٦٤ ٠٠٠
٢٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠
٧١١ ٦٠٠	٣٨٤ ٠٠٠

موجودات مالية متوفر لها أسعار سوقية
شركة أمواج العقارية *

موجودات مالية غير متوفر لها أسعار سوقية
شركة الكرامة للاستثمارات الدولية **

* تبلغ قيمة مساهمة المجموعة في شركة أمواج العقارية ٣ ٦٤٠ ٠٠٠ سهم/دينار أي ما نسبته ١٢.١٣٣٪ من رأس مال الشركة البالغ ٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار، حيث بلغ سعر إغلاق السهم (٠.١٠) دينار/ سهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.
** 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

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار
٣ ١٩٠ ٦٠٤	٣ ٠٨٣ ٢٢٤

شقق سكنية (مشروع إسكان خالد بن الوليد)

(١١) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار
١٩ ٧١٢	١٢ ٨٨٠
١٩٥ ٦٢٤	٢٠٠ ٠٦٥
٩ ١٧١	١ ٧١٨
٢٢٤ ٥٠٧	٢١٤ ٦٦٣

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، قامت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠١٩ بإطفاء كامل الرصيد في حساب الخسائر المتراكمة.

احتياطي إجباري

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

قامت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ ٢٥ نيسان ٢٠١٩ بإطفاء الرصيد المتراكم والبالغ ٨٩٨ ١٠٠ دينار في حساب الخسائر المتراكمة.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(١٣) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥٥٨ ٦١٢	٣٩٥ ٩٦٤	دفعات مقدمة
٢٨٦ ٣٨٦	٢٨٦ ٣١٤	أمانات مساهمين
٢٤١ ٢٤٢	٩٩ ٥٩٠	مصاريف مستحقة
٨ ٦١٤	٢٥ ٧٠٠	أمانات الضمان الاجتماعي
٣٨ ٣٤٨	٣٩ ٩٦٣	أخرى
١٨ ٨٤٩	٢٠ ٨١٩	أمانات ضريبة الدخل
٩ ٦٦٧	٩ ٦٦٧	إيرادات إيجار غير متحققة
١ ١٦١ ٧١٨	٨٧٨ ٠١٧	

(١٤) بنوك دائنة

٢٠١٨		٢٠١٩		
طويلة الأجل	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
...	٢ ٢٣٣ ٠٦٥	...	٢ ٣٠٦ ٤٢٠	البنك الاستثماري
...	٢٥٥ ٢١٠	...	٢٥٣ ٢٣٤	بنك الإسكان للتجارة والتمويل
...	٢ ٤٨٨ ٢٧٥	...	٢ ٥٥٩ ٦٥٤	

حصلت المجموعة على قرض من البنك الاستثماري بسقف ٢ ٢٥٠ ٠٠٠ 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.

(١٥) مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
١٠٧ ٣٢٠	١٠٧ ٤٤٠	رواتب وأجور
٤٠ ٨٦٠	٤٣ ١٠٩	إيجار وبدل خدمات
٣٦ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠	أتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة
٤٦ ٩٥٠	٩ ٨٢٢	أخرى
٢٠ ٠٩٤	٣٢ ٢٠٥	رسوم ورخص
١٤ ٣٦٤	١٤ ٤٠٧	مساهمة المجموعة في الضمان الاجتماعي
١٥ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠	اشتراقات
٢٥ ٢٣٦	٢٦ ٧٨٦	أتعاب مهنية
١٤ ٤٠٠	١١ ٤٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٢ ١١١	٥ ٨٨٣	دعاية وإعلان
٥ ١٢٢	٤ ٩٨٥	تأمين
٦ ٨٦٢	٧ ٣٤٣	محرقات
٤ ٣٦٥	٤ ٠٣٧	كهرباء ومياه
٨ ٨٨٩	٧ ١٣٥	بريد وهاتف وإنترنت
١ ٨١٦	١ ٢٦١	صيانة
١٠ ٢٨٤	٤ ١٣٧	سيارات
١ ٢٠٠	١ ٢٠٠	سفر وتنقلات
٢ ١٣٠	١ ٦٨٨	ضيافة
٣ ٤٤٣	٣ ٨٢١	عزائم
١ ٠١٧	١ ١٤٨	قرطاسية ومطبوعات
٣٦٧ ٤٦٣	٣٣٨ ٧٦٧	

١٦) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
(٤٨١ ١٣٥)	(٩٤٨ ٦٩٧)	خسارة السنة
٢٠.٠٠٠.٠٠٠	٢٠.٠٠٠.٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
دينار (٠.٠٢٤)	دينار (٠.٠٤٧)	

١٧) ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب وجود خسائر مدورة.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، ٢٠١٧، ٢٠١٦، 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 ٢٠١٥.

شركة شرق عمان للاستثمار والتطوير

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٩ اب ٢٠١٩.

قامت الشركة بتقديم كشف الإقرار الضريبي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩.

قامت الشركة بتقديم كشوف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج الأعمال للسنوات 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 إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

شركة سيدار للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ بسبب زيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات لغاية السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة البسفور للاستثمار

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ 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 ٢٠١٨، 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.

(١٨) 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:

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار	دينار
٢٢٤ ٥٠٧	٢١٤ ٦٦٣
(٢ ٤٨٨ ٢٧٥)	(٢ ٥٥٩ ٦٥٤)
<u>(٢ ٢٦٣ ٧٦٨)</u>	<u>(٢ ٣٤٤ ٩٩١)</u>

نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
ينزل: بنوك دانة

(١٩) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

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

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم 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 ٢٠١٩.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

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 دينار	من سنة إلى ٥ سنوات دينار	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر دينار	أقل من ٣ أشهر دينار	
١ ١٦١ ٧١٨	...	١ ١٦١ ٧١٨	٠٠٠	٢٠١٨
٨ ٠٠٠	...	٠٠٠	٨ ٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى
١٨١ ٤٠٠	...	٠٠٠	١٨١ ٤٠٠	إيرادات غير مستحقة
٩٧ ٤٨٩	٤٤ ١١٧	٤٠ ٠٢٩	١٣ ٣٤٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٤ ٢٤٩	٠٠٠	٠٠٠	١٤ ٢٤٩	شيكات آجلة
٢ ٤٨٨ ٢٧٥	...	٢ ٤٨٨ ٢٧٥	٠٠٠	ذمم دائنة
٣ ٩٥١ ١٣١	٤٤ ١١٧	٣ ٦٩٠ ٠٢٢	٢١٦ ٩٩٢	بنوك دائنة
٨٧٨ ٠١٧	...	٨٧٨ ٠١٧	٠٠٠	٢٠١٩
٨ ٠٠٠	...	٠٠٠	٨ ٠٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٣٣٤ ٠١٣	...	٠٠٠	٣٣٤ ٠١٣	إيرادات غير مستحقة
٤٣ ٥٤٣	١٨ ١٩٨	١٢ ٤٦٨	١٢ ٨٧٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٥ ٦٥٨	...	٠٠٠	٢٥ ٦٥٨	شيكات آجلة
٢ ٥٥٩ ٦٥٤	...	٢ ٥٥٩ ٦٥٤	٠٠٠	ذمم دائنة
٣ ٨٤٨ ٨٨٥	١٨ ١٩٨	٣ ٤٥٠ ١٣٩	٣٨٠ ٥٤٨	بنوك دائنة

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 والليرة التركية 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.

٢٠ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وذمم مدينة وذمم إيجار تمويلي وأوراق قبض ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى، تتكون المطلوبات المالية من بنوك دائنة وشيكات آجلة وذمم دائنة ومبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة وإيرادات غير مستحقة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

مجموعة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(٢١) 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

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
٤٤٣ ٢٢٧	٤٥٠ ٠٩٠	شركة حليفة	شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
١٩٦ ٢٠٤	٤ ٥٠٤	شركة حليفة	شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة
٦٣٩ ٤٣١	٤٥٤ ٥٩٤		

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

٢٠١٨	٢٠١٩	طبيعة العلاقة	
دينار	دينار		
١٣٢ ٥٩٠	٢١٨ ٣٥٠	رئيس مجلس الإدارة	منجد منير منجد سخيّان
٣٦ ٦٩٠	٤١ ٨٤٢	شركة شقيقة	شركة التأمين الوطنية
٦ ٢٤٨	٨ ١٥٨	شركة شقيقة	شركة المنجد للسياحة والسفر
٤ ٣١٤	٤ ٥٩٣	عضو مجلس إدارة	منير منجد منير سخيّان
١ ٣٦٩	٦٠ ٧٤٩	المدير العام	جميل عبد اللطيف الحوامدة
١٨٩	١٨٩	شركة شقيقة	شركة المنجد لتكنولوجيا المعلومات
٠٠٠	١٣٢	عضو مجلس إدارة	قيس منجد سخيّان
١٨١ ٤٠٠	٣٣٤ ٠١٣		

شيكات

٢٠١٨	٢٠١٩		
دينار	دينار		
٩٧ ٤٨٩	٤٣ ٥٤٣		شيكات آجلة

ب. بنود قائمة الدخل الموحدة

٢٠١٨	٢٠١٩		
دينار	دينار		
١٠٦	٠٠٠		إيراد تمويل
(١٤ ٤٠٠)	(١١ ٤٠٠)		تنقلات
(٣٦ ٠٠٠)	(٣٦ ٠٠٠)		أتعاب وأجور
(٣٤ ٢٠٠)	(٣٤ ٢٠٠)		إيجار

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٨	٢٠١٩		
دينار	دينار		
٦٠ ٠٠٠	٦٠ ٠٠٠		رواتب ومكافآت

(٢٢) التزامات محتملة

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٨٠٠ ٣٩٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩.

(٢٣) 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 الإيجاري وفروقات ترجمة عملات أجنبية والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعها ٩٤٧ ٣١٦ ١١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مقابل ٨٠١ ٢٦٨ ١٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

(٢٤) تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) "اندماج الاعمال"

توضيح هذه التعديلات تعريف الاعمال حيث نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية" المعدل. يشمل ذلك التعريفات المعدلة للموجودات والمطلوبات بالإضافة الى إرشادات جديدة بشأن القياس وإلغاء الاعتراف والعرض والافصاح. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، الى جانب الإطار المفاهيمي المعدل، تعديلات على المراجع الخاصة بالإطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢، ٣، ٦، ١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١، ٨، ٣٤، ٣٧، ٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢، ١٩) وتفسير (٢٠، ٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم (٣٢) من أجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاختصاصات من إطار العمل او للإشارة الى ما تشير اليه من نسخة مختلفة من الإطار المفاهيمي.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وأن يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معايير التقارير المالية الدولي رقم (٩) ان الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد ويصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠٢٢)

ويوفر منهج قياس وعرض أكثر اتساقاً لجميع عقود التأمين. وتهدف هذه المتطلبات الى تحقيق هدف المحاسبة المتسقة، القائمة على المبادئ لعقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين". يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) "القوائم المالية" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمارات في المنشآت

الحليفة والمشاريع المشتركة (٢٠١١)" (تم تأجيل تاريخ السريان الى اجل غير مسمى. وما يزال التطبيق مسموحاً به) تتعلق هذه التعديلات بمعاملة بيع او مساهمة الموجودات من المستثمر في المنشأة الحليفة او المشروع المشترك. تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الاولى.

أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار"

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار ومعالجتها في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. كما سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" والتسميات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول للقرارات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩.

قامت الشركة بحسب ما تجيزه الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، بعدم إعادة ادراج ارقام المقارنة، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرصدة ذات العلاقة. لا يوجد اختلاف جوهري للمعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر ما بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

يتعلق التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. ويميز المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٦) بين عقود الإيجارات وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام أصل محدد ويعتبر عنصر التحكم موجوداً إذا كان لدى العميل:

- الحق في الحصول على قدر كبير من جميع الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استخدام موجودات محددة.
- الحق في توجيه استخدام هذا الأصل.

أن أثر التطبيق للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) غير مادي ولم يتم عكس أثره على القوائم المالية للشركة حيث ان عقود الإيجار سنوية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمار في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة"

تتعلق هذه التعديلات بالحصول طويل الأجل في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة، وتوضح هذه التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" للحصص طويلة الأجل في منشأة حليفة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الإستثمار في المنشأة الحليفة أو المشروع المشترك في حال لم تطبق طريقة حقوق الملكية بشانها.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) "منافع الموظفين"

تتعلق هذه التعديلات فيما يتعلق بالتعديل على الخطط أو التخفيضات أو التسويات.

(٢٥) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ لنتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لسنة ٢٠١٨.

(٢٦) الأحداث الإحقة لتاريخ القوائم المالية الموحدة للمجموعة

إن الأحداث بعد تاريخ القوائم المالية للمجموعة، هي تلك الأحداث المرغوب فيها وغير المرغوب فيها التي تحدث بين نهاية فترة القوائم المالية والتاريخ الذي تعتمد القوائم المالية للإصدار ويمكن تحديد نوعين من الأحداث:

- تلك التي توفر دليلاً عن ظروف كانت موجودة في نهاية فترة التقرير (أحداث بعد فترة التقرير تتطلب تعديلات)
- تلك التي تشير الى ظروف نشأت بعد فترة التقرير (أحداث بعد فترة التقرير لا تتطلب تعديلات)

طبيعة الحدث

حدث انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ لاحقاً لتاريخ القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية في ١١ آذار ٢٠٢٠ ان الفيروس اصبح جائحة عالمية، مسبباً خللاً للأنشطة الاقتصادية والأعمال في الأسواق المحلية والخارجية وحدثت الإغلاقات لمعظم قطاعات الأعمال محلياً وفي الكثير من دول العالم وكذلك من المتوقع لاحقاً أحداث اضطراب في العرض والطلب لمعظم الخدمات والمنتجات حال عودة الامور الى طبيعتها، وكذلك من المحتمل وجود تأثيرات غير مرغوبة على قدرة الشركات على تحصيل الذمم المدينة في مواعيدها وحدثت تدني محتمل في المخزون والأصول غير المتداولة وحقوق الاستخدام الناجمة عن عقود الايجار، وفي الجانب الآخر فإن حزمة المساعدات التي اتخذتها الحكومة من المحتمل أن يكون لها أثر إيجابي يخفف من الآثار غير المرغوبة لتلك الجائحة .

تقدير لأثره المالي، أو بيان أن مثل هذا التقدير لا يمكن إجراؤه

ان الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة مستمرون في مراقبة الوضع في جميع القطاعات الجغرافية التي تؤثر على أعمال المجموعة لاتخاذ الإجراءات اللازمة حسب الأصول ولا تستطيع الإدارة حالياً تحديد الأثر المتوقع بموضوعية بسبب عدم القدرة على تحديد نطاق وحدود تأثيرات جائحة (كوفيد ١٩).

ان هذا الحدث يعتبر من الاحداث الواقعة بعد فترة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي لا تتطلب تعديلات وعلية تم الافصاح وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.