

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري م.ع.م

F.S - EMAR - 1/4/2010

الرقم : ٥٢/٠٥/٢٠١٠

التاريخ : ٣٠ آذار ٢٠١٠

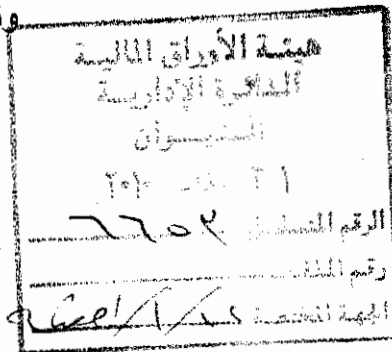
السادة/ هيئة الأوراق المالية المحترمين
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تحية طيبة ،،

الموضوع: البيانات المالية للسنة المنتهية في ٢٠٠٩/١٢/٣١

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم البيانات المالية النهائية للسنة المنتهية في
٢٠٠٩/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،



المدير العام

محمد العلوي

اليوم
٢/٤/١٠

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

جدول المحتويات

<u>البيان</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	١
بيان المركز المالي الموحد	٣
بيان الدخل الشامل الموحد	٤
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد	٥
بيان التدفقات النقدية الموحد	٦
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	٣٢-٧



ماتريكس الدولية للاستشارات مستشارون ماليون واداريون

تقرير مدقق الحسابات المستقلين

الى السادة المساهمين في
شركة اعمار للتطوير و الاستثمار العقاري
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمه عامه محدوده) وشركاتها التابعة والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وأيضاحات تفسيرية أخرى .

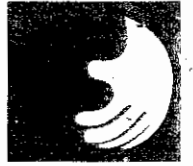
مسؤولية الادارة عن البيانات المالية:

ان الادارة مسؤولة عن اعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض اعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الادارة إختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني:

ان مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة إستناداً الى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان ننقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة، ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية الموحدة.



في إعتقادنا أن ادلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر اساساً لابداء الرأي.

الرأي:

في رأينا ، ان البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية ، المركز المالي لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ واداءها المالي، وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية:

تحتفظ الشركة بقيود و سجلات محاسبية منظمة بصورة أصوليه وان البيانات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

ماتركس الدولية للتدقيق والإستشارات
محاسبون قانونيون

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

في ١ آذار ٢٠١٠

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان المركز المالي الموحد

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
الموجودات		
الموجودات المتداولة:		
١,٩٨٩,٣٢٩	١,٩٩٦,٦٧٩	٤ نقد وما في حكمه
٢,٣١٠,٢٠٦	٢,٣٠١,٩٢٩	٥ ذمم مدينة و شيكات برسم التحصيل
٢,٦٧٧,٣٥٤	١,٣٨٥,٠٢٨	٦ عقارات معدة للبيع - بالكلفة
٩١٩,٠٨٨	٩٤٣,٧٣٥	٢٤ المطلوب من جهات ذات علاقة
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٧ استثمارات متنوعة
٣٢٩,٢٦٦	٢٤٩,٩٠٤	٨ حسابات مدينة متنوعة
٣,٢٣٣,٨٦٤	٣,٥٠٩,٠٠٢	٩ استثمارات عقارية
١١,٥٧٩,١٠٧	١٠,٤٠٦,٢٧٧	مجموع الموجودات المتداولة
٥,٧١٤,٧٤٨	٦,٥٩٣,٧٧٠	١٠ مشاريع قيد الإنجاز
٥,٠٠٧,٤٠١	١,٧٠٧,٨٤١	١١ استثمارات في شركات خليفة
٦٥,٠٠٠	-	استثمارات في شركات تابعة
-	٣,٩٦٧,٦٠٠	١٢ استثمارات متوفرة للبيع
٤,٩١١,٩١٥	٤,٨١٨,٥٣٢	٥ شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
١٢٨,٢٩٣	٢٤٠,٤٦٥	١٣ مستلزمات ومباني ومعدات - بالصافي
٢٧,٤٠٦,٤٦٤	٢٧,٧٣٤,٤٣٥	مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين		
المطلوبات المتداولة:		
٣,٢٨٥,٠٩٥	١,٣٣٠,٣٨٥	١٤ بنوك دائنة والجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧٣٧,٧٤٣	٦١٧,٥٧٦	١٥ ذمم دائنة
٣٥٨,٦٣٥	٣٨٩,٦١٩	١٦ إيرادات تمويلية وأخرى مؤجلة - الجزء المتداول
١,٨٥٨,٤٤٩	١,٠٥٩,٢٨٠	١٧ حسابات دائنة متنوعة
٩٦٤,٧٧٤	-	١٨ تكاليف مستحقة - مشاريع
٧,٢٠٤,٦٩٦	٣,٣٩٦,٨٦٠	مجموع المطلوبات المتداولة
٤,١٢١,١٧٣	٤,٥٢٧,٠٥٣	١٩ قروض طويلة الاجل
١,٠٣٣,٥٨٤	١,٣١٥,٩٤١	١٦ إيرادات تمويلية وأخرى مؤجلة - طويلة الأجل
١٢,٣٥٩,٤٥٣	٩,٢٣٩,٨٥٤	مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين:		
١٣,٧٨٠,٠٠٠	١٦,٧٨٥,٦٧٠	٢٠ رأس المال المنفوع
١٥,٨٠٥	١٥,٨٠٥	علاوة اصدار
٨٨٧,١٨٩	٨٩٨,١٠٠	إحتياطي إجباري
٣٦٤,٠١٧	٤٣٩,٦١٨	أرباح منورة
-	٣٥٥,٣٨٨	١٢ أرباح إعادة تقييم استثمارات متوفرة للبيع
١٥,٠٤٧,٠١١	١٨,٤٩٤,٥٨١	مجموع حقوق المساهمين
٢٧,٤٠٦,٤٦٤	٢٧,٧٣٤,٤٣٥	مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان الدخل الشامل الموحد

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	ايضاح
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٩٢٠,٢٩٩	١,٦٤٣,٨٤٩	٢١ المبيعات
٢,٨١٩,٩٧٦	٨٩٤,٩٤٦	ينزل: كلفة المبيعات
١,١٠٠,٣٢٣	٧٤٨,٩٠٣	مجمّل الربح التشغيلي
٤٦٣,٥٢٧	٥٨٢,٣٤٩	٢٢ ينزل: مصاريف إدارية وعمومية
١٦,٦٧٧	٤٨,٩٢٢	٢٣ ينزل: مصاريف بيع و تسويق
٦٢٠,١١٩	١١٧,٦٣٢	الربح من العمليات التشغيلية
(٦٩,٠٧٣)	(٣٩,٢٢٨)	١١ ينزل: حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
(٤١٣,٠٣٥)	(٣٥٩,٤٤٩)	ينزل: مصاريف مالية وتمويلية
٢٦,٥١٢	٥,٦٩٦	يضاف: فوائد بنكية دائنة
(٧٩,٦١٦)	-	ينزل: رسوم تأخير على عقود البيع
٣٩٩,٧٧٣	٣٥٩,٨٤٨	يضاف: إيرادات تمويلية
-	١٢,٩٩٥	يضاف: إيرادات الايجارات
-	٧,٠٦٧	يضاف: صافي إيرادات مبيعات خطوط الهاتف
١٤,٦١٠	٤,٥٤٨	يضاف: إيرادات أخرى
٤٩٩,٢٩٠	١٠٩,١٠٩	الربح قبل الاحتياطات والمخصصات
٤٧,١٢٣	١٩,٦٥١	مخصص ضريبة الدخل
٤,٩٩٣	١,٠٩١	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
٤,٩٩٣	١,٠٩١	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
٣,٩٢٣	٧٦٤	مخصص صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
٤٣٨,٢٥٨	٨٦,٥١٢	الربح
٠,٠٣٤	٠,٠٠٦	حصة السهم من الربح
١٣,٠٠٤,٦٢٣	١٣,٨٧٨,٨١٧	المعدل المرجح لعدد الاسهم

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد

المجموع	أرباح إعادة تقييم استثمارات متوفرة للبيع	أرباح متدورة	إحتياطي إجباري	علاوة إصدار	رأس المال المنفوع	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٨						
١٤,٦٠٢,٠٦١	-	١,٧٩٤,٨٠١	٨٣٧,٢٦٠	-	١١,٩٧٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٤٦٨,٥٦٣	-	٣٨٨,٣٢٩	٤٩,٩٢٩	١٥,٨٠٥	١٤,٥٠٠	التغيرات خلال السنة
(٢٣,٦١٣)	-	(٢٣,٦١٣)	-	-	-	تعديلات سنوات سابقة (إيضاح رقم ٢٥)
-	-	(١,٧٩٥,٥٠٠)	-	-	١,٧٩٥,٥٠٠	توزيع أسهم مجانية (١٥%)
١٥,٠٤٧,٠١١	-	٣٦٤,٠١٧	٨٨٧,١٨٩	١٥,٨٠٥	١٣,٧٨٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية السنة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩						
١٥,٠٤٧,٠١١	-	٣٦٤,٠١٧	٨٨٧,١٨٩	١٥,٨٠٥	١٣,٧٨٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٣,٤٤٧,٥٧٠	٣٥٥,٣٨٨	٧٥,٦٠١	١٠,٩١١	-	٣,٠٠٥,٦٧٠	التغيرات خلال السنة
١٨,٤٩٤,٥٨١	٣٥٥,٣٨٨	٤٣٩,٦١٨	٨٩٨,١٠٠	١٥,٨٠٥	١٦,٧٨٥,٦٧٠	الرصيد في نهاية السنة

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التدفقات النقدية الموحد

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
٤٣٨,٢٥٨	٨٦,٥١٢	الربح
٤٧,١٢٣	١٩,٦٥١	يضاف: مخصص ضريبة الدخل
١٣,٩٠٩	٢,٩٤٦	يضاف: مخصصات قانونية
٢٧,٤٥٩	٧٤,٨٠٧	يضاف: مصروف الإستهلاك
٦٩,٠٧٣	٣٩,٢٢٨	يضاف: صافي حصة الشركة من (خسائر) شركات حليفة
٤١٣,٠٣٥	٣٥٩,٤٤٩	يضاف: مصاريف مالية وتمويلية
(٢٦,٥١٢)	(٥,٦٩٦)	ينزل: فوائد بنكية دائنة
٩٨٢,٣٤٥	٥٧٦,٨٩٧	الربح المعدل
		التغير في بنود رأس المال العامل:
٧,٥٢٢,٤٦٦	١٠١,٦٦٠	نعم مدينة و شيكات برسم التحصيل
١,٩٧٥,٠٢٧	١,٢٩٢,٣٢٦	عقارات معدة للبيع
(٥٢٠,٢٨٠)	(٢٤,٦٤٧)	المطلوب من جهات ذات علاقة
٢,٢٦٠,٦٣٠	٧٩,٣٦٢	حسابات مدينة متنوعة
(٣,٥٦٠,٠٠٠)	(٨٧٩,٠٢٢)	مشاريع قيد الإنجاز
٧١١,٩٠٧	(١٢٠,١٦٧)	ذمم دائنة
(٧٤,٨٢٦)	٣١٣,٣٤١	إيرادات تمويلية وأخرى مؤجلة
(٤٢٧,٨١٥)	(٨٢١,٧٦٦)	حسابات دائنة متنوعة
(٤,٩٠٤,٢٣٩)	(٩٦٤,٧٧٤)	تكاليف مستحقة - مشاريع
٣,٩٦٥,٢١٥	(٤٤٦,٧٩٠)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية:
(١٨,٧٨٦)	(١٨٦,٩٢٩)	شراء ممتلكات ومباني ومعدات - بالصافي
(٣,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٥١,٨٨٠)	الاستثمار في شركات حليفة
-	٦٥,٠٠٠	استثمارات في شركات تابعة
٢٢,٨١٣	(١٧٥,١٣٨)	إستثمارات عقارية
٢٦,٥١٢	٥,٦٩٦	فوائد مقبوضة
(٣,٦٠٩,٤٦١)	(٦٤٣,٢٥١)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
٤,٣٨٥,١٥٦	(١,٥٤٨,٨٣٠)	بنوك دائنة وقروض بنكية
٣٠,٣٠٥	٣,٠٥٥,٦٧٠	رأس المال المنفوع
(٤,٧٨٨,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح نقدية
٤١٣,٠٣٥	٣٥٩,٤٤٩	فوائد مدفوعة
(٧٨٥,٥٧٤)	١,٠٩٧,٣٩١	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٤٢٩,٨٢٠)	٧,٣٥٠	الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٢,٤١٩,١٤٩	١,٩٨٩,٣٢٩	النقد وما في حكمه - بداية السنة
١,٩٨٩,٣٢٩	١,٩٩٦,٦٧٩	النقد وما في حكمه - نهاية السنة
		عمليات غير نقدية:
١,٧٩٥,٥٠٠	-	توزيع أسهم مجانية بنسبة ١٥% من رأس المال
-	٣,٦١٢,٢١٢	إعادة تصنيف إستثمارات من شركات حليفة لاستثمارات متوفرة للبيع
١,٧٩٥,٥٠٠	٣,٦١٢,٢١٢	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١- عمان:

أ. التأسيس والغايات:

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ بمقتضى أحكام قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لعام (١٩٩٧) وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات المساهمة العامة بذلك التاريخ تحت الرقم (٣٥٨)، ومن غايات الشركة :

الاستثمار العقاري من خلال شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارجه بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية وشراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والأعمال بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية وتأجيرها واستثمارها، بالإضافة إلى صيانة وترميم الأبنية القائمة وتحديثها وتطويرها وذلك بما يتناسب مع أنظمة ومتطلبات الأبنية الحديثة والقيام بجميع الخدمات الأخرى المتعلقة بذلك، واستيراد جميع المواد والآلات والمعدات والأجهزة والخدمات وكافة مواد البناء اللازمة لتنفيذ غايات الشركة، حسب القوانين والأنظمة المرعية.

ب. الموظفين:

يعمل لدى الشركة ما يقارب ١٠ موظفين كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ (١١ موظف كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨).

٢- أسس إعداد البيانات المالية:

أ. أسس إعداد البيانات المالية الموحدة:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد البيانات المالية للسنة المالية السابقة باستثناء التعديل الذي طرأ على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) الخاص بعرض البيانات المالية الذي أصبح ساري المفعول اعتباراً من بداية عام ٢٠٠٩.

ب. العملة الرئيسية وعملة العرض:

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية والوظيفية للشركة.

ج. أساس القياس:

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

د. اسم توحيد البيانات المالية:

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والارصدة والايرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. هذا وإذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة ويتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الشامل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة بصورة مباشرة وغير مباشرة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري والتي ظهرت بياناتها المالية بصورة موحدة ضمن البيانات المالية المرفقة للشركة الأم:

اسم الشركة التابعة	النشاط	رأس المال المدفوع	نسبة التملك الفعلية
شركة شرق عمان للإسكان والتطوير		١,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠
شركة ابراج إعمار للإدارة والاستثمار		١٥,٠٠٠	%١٠٠
شركة إعمار الإسلامية للتأجير والاستثمار		٥٠,٠٠٠	%١٠٠
شركة سیدار للإستثمار		٥٠,٠٠٠	%١٠٠
شركة البسفور للإستثمار		٥٠,٠٠٠	%١٠٠

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

د. استخدام التقديرات:

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بأجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.

فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية:

- تقوم الإدارة بالاعتراف بمصروف ضريبة الدخل للسنة اعتماداً على تقديراتها للربح الضريبي وفقاً للقوانين والتعليمات السارية والمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لإعمارها الإنتاجية في المستقبل.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير صافي القيمة التحصيلية للذمم المدينة بصورة دورية اعتماداً على احتمالية تحصيل هذه الذمم وتقوم بأخذ مخصصات لأرصدة الديون المشكوك في تحصيلها إذا تطلب الأمر ذلك.
- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد الشركة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تلك القضايا.
- تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وإجتهاداتها معقولة وكافية.

٣- السياسات المحاسبية الهامة:

إن السياسات المحاسبية المذكورة أدناه مطبقة في السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية بصورة متماثلة.

١-٣ الأدوات المالية:

- تشمل الأدوات المالية المدينون والذمم المدينة الأخرى، النقد وما في حكمه، القروض والبنوك الدائنة والدائنون والذمم الدائنة الأخرى.
- يتم تسجيل الأدوات المالية عند إقتنائها أو نشوئها بقيمتها مضافاً إليها كافة تكاليف المعاملات المرتبطة بها، ويتم قياسها لاحقاً كما يلي:
 - النقد وما في حكمه يشمل الأرصدة النقدية والودائع تحت الطلب.
 - تظهر الأدوات المالية الأخرى كالمدينون والذمم المدينة الأخرى، القروض والبنوك الدائنة، الدائنون والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة المتوقعة تحصيلها / إستردادها باستخدام طريقة الفائدة الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢-٣ ممتلكات ومباني ومعدات:

الإعتراف والقياس:

- تظهر بنود الممتلكات والمباني والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدهن المتراكمة بإستثناء الأراضي فتظهر بالكلفة.
- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الممتلكات والمباني والمعدات.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبنود الممتلكات والمباني والمعدات فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن إستبعاد بنود من الممتلكات والمباني والمعدات بمقارنة المقبوضات من الإستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود وتسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند "إيرادات أخرى" في بيان الدخل الشامل.

التكاليف اللاحقة:

- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الممتلكات والمباني والمعدات ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة الى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الممتلكات والمباني والمعدات في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.

الإستهلاك:

- يتم الإعتراف بمصروف الإستهلاك في بيان الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الممتلكات والمباني والمعدات بإستثناء الأراضي فلا تستهلك.
- إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمباني والمعدات خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي:

نسب الإستهلاك	الممتلكات والمباني والمعدات
٢٠%	أجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب
١٥%	أثاث ومفروشات
٢٠%	السيارات
١٥% - ٢٠%	أجهزة مكتبية ومعدات
٢٠%	ديكورات

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣-٣ التدني:

الموجودات المالية:

- يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هنالك دليل موضوعي حول التدني في قيمتها.
- يعتبر وجود دليل موضوعي حول التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات.
- يحتسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ إستردادها بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال.
- يتم إختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس إفرادي، ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية والتي تشترك بنفس خصائص مخاطر الإئتمان على أساس إجمالي.
- يتم عكس خسارة التدني إذا ارتبط ذلك الأمر بشكل موضوعي بحدث مبرر وقع بعد الإعتراف بخسارة التدني، ويتم تسجيل المبلغ المعكوس من خسارة التدني المتعلقة بالموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ إستردادها في بيان الدخل الشامل.

الموجودات غير المالية:

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن إسترداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن إسترداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الدخل الشامل.

٤-٣ الإستثمارات العقارية:

- تتضمن الإستثمارات العقارية الأراضي التي تم شراؤها بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية وكذلك الأراضي التي يتم امتلاكها دون تحديد الغرض منها.
- منذ تاريخ تأسيسها وحتى نهاية عام ٢٠٠٦، استخدمت الشركة طريقة القيمة العادلة في معالجة واطهار إستثماراتها العقارية في البيانات المالية. في عام ٢٠٠٧ وبناءً على قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٢٢٧) الصادر بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٠٧، قامت الشركة بتغيير سياستها المتعلقة بمعالجة واطهار الإستثمارات العقارية بحيث أصبحت تستخدم طريقة الكلفة، كما قامت بتطبيق هذه السياسة بأثر رجعي وذلك وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية بموجب القرار انف الذكر.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٥-٣ تحقق الإيرادات:

- تتحقق الإيرادات المتأتية من الأراضي والعقارات المباعة عند انتقال مخاطر ومنافع هذه الأراضي والعقارات للمشتري على أن لا تحتفظ الشركة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية ولا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة والعقارات. ولكي يتم الاعتراف بهذه الإيرادات يجب أن يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، وأن يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمشروع، كما يجب أن يكون بالإمكان قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة، وأن لا يكون هنالك أعمال جوهرية متبقية على العقار من قبل الشركة.
- يتم قياس الإيرادات المتحققة من بيع الأراضي والعقارات بسعر البيع بموجب العقود مطروحاً منها الخصومات.
- تتحقق الإيرادات التشغيلية من بيع المكاتب عن طريق التأجير التمويلي عند تسليم الوحدة إلى المشتري.
- يتم الاعتراف بإيرادات العوائد التمويلية عند التحصيل النقدي لأقساط التأجير التمويلي وذلك من خلال إطفاء رصيد حساب الإيرادات التمويلية المؤجلة.
- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد البنكية عند تحققها.

٦-٣ المعاملات بالعملة الأجنبية:

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال الفترة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني بتاريخ البيانات المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين القيمة المتوقعة تحصيلها/إستردادها بالدينار الأردني في بداية الفترة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال الفترة والقيمة المتوقعة تحصيلها/إستردادها بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار بأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة.
- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الدخل الشامل.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٧-٣ القيمة العادلة:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يتم به تبادل أصل أو تسديد الالتزام بين أطراف مطلعة وراغبة في التعامل وبفرض شروط التعامل مع الغير .

٨-٣ التقاوص:

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

٩-٣ المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة وإن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

١٠-٣ مصاريف التمويل:

تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الإقتراض، ويتم الإعتراف بتكاليف الإقتراض في بيان الدخل الشامل باستخدام طريقة الفائدة الفعالة وتظهر أرباح وخسائر العملة الأجنبية بالصافي في بيان الدخل الشامل.

١١-٣ النقد وما في حكمه:

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

١٢-٣ البنوك الدائنة والقروض:

- تظهر البنوك الدائنة برصيد المبالغ المستغلة منها، و يتم تحميل فوائد البنوك الدائنة على بيان الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها تحمل هذه الفوائد وفقاً لاساس الاستحقاق .
- تظهر القروض برصيد المبالغ المستغلة منها، و يتم رسملة فوائد القروض التي ترتبط مباشرة بإنشاء الأصل المؤهل للرسملة كجزء من تكلفة الأصل. اما القوائد المدينة التي لا تنطبق عليها شروط الرسملة فيتم تحميلها على بيان الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها تحمل هذه الفوائد وفقاً لاساس الاستحقاق.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣-٣ الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة:

يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة عند الاستلام الفعلي للبضائع و /أو الخدمات سواء تم المطالبة بها من قبل المورد أو لم يتم .

١٤-٣ مشاريع قيد الانجاز:

تظهر المشاريع قيد الانجاز بالكلفة والتي تتضمن كلفة الارض و الانشاءات وأية مصاريف مباشرة أخرى ويتم تحويل قيمة هذه التكاليف الى حساب المخزون عند اكتمال انجاز هذه المشاريع.

١٥-٣ استثمار في شركات تابعة :

- الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر الشركة المالكة على سياساتها المالية و التشغيلية. وتعتبر الشركة تابعة اذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتجاوز ٥٠% من رأسمالها.
- يتم معالجة الاستثمار في الشركات التابعة بموجب طريقة حقوق الملكية.
- يتم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة اعتباراً من تاريخ الشراء ويتم استبعاد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ البيع ويتم تسوية الحسابات الجارية للشركة الام والشركات التابعة والمعاملات فيما بينهم ضمن البيانات المالية الموحدة.

١٦-٣ استثمار في شركات حليفة :

- الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها الشركة المالكة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية. وتعتبر الشركة حليفة اذا كانت الشركة المالكة تمتلك نسبة تتراوح بين ٢٠% الى ٥٠% من رأسمالها.
- يتم معالجة الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

١٧-٣ استثمارات متوفرة للبيع:

- تظهر الاستثمارات المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة لها، ويتم معالجة فروقات التقييم ضمن حقوق الملكية وهي غير قابلة للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين.
- يتم الاعتراف بهذه الفروقات كأرباح أو خسائر عند التخلص من الإستثمار.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢-١٨ ضريبة الدخل:

- بالإستناد الى موافقة ضريبة الدخل والمبيعات الصادرة بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٢٠ تخضع الشركة لضريبة دخل على أساس الضريبة المقطوعة وذلك بنسبة ١.٢% من إيراداتها التشغيلية، كما تخضع الأرباح غير التشغيلية لضريبة دخل بنسبة ٢٥%.
- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببندود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بندود الدخل الشامل الاخر ضمن بيان الدخل الشامل .
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية اضافة الى اي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة .
- يتم الاعتراف في الضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة بيان المركز المالي وذلك نتيجة الفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحتسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقع تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية.
- يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة اذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاص بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة او شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها ان تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي او ان موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق ارباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.
- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٤- نقد وما في حكمه:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٩٧٨,٩٤١	١,٨٦١,٠٣٤	نقد لدى البنك-ودائع
٩,٦٨٨	١٣٥,٠٤٧	نقد لدى البنك-جاري
٧٠٠	٥٩٨	نقد في الصندوق
١,٩٨٩,٣٢٩	١,٩٩٦,٦٧٩	المجموع

٥- ذمم مدينة و شيكات برسم التحصيل:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٥٠,٦٥٦	٩١٦,٩٥٧	ذمم تجارية
٥٩,٥٥٠	٤٧٩,٧٠٠	شيكات برسم التحصيل - تستحق خلال عام
-	٩٠٥,٢٧٢	شيكات برسم التحصيل (تأجير تمويلي) تستحق خلال عام
٢,٣١٠,٢٠٦	٢,٣٠١,٩٢٩	مجموع الذمم المدينة و شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل
٤,٩١١,٩١٥	٤,٨١٨,٥٣٢	شيكات برسم التحصيل (تأجير تمويلي) تستحق بعد عام ٢٠١٠
٧,٢٢٢,١٢١	٧,١٢٠,٤٦١	المجموع

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٦- عقارات معدة للبيع - بالكلفة:

يمثل هذا البند قيمة المكاتب غير المباعة كما في ٢٠٠٩/١٢/٣١ والتي تشكل ما يقارب ٦,٣٩% من إجمالي المساحة القابلة للبيع من الأبراج ويقدر سعر بيع هذه المكاتب بمبلغ ٢,٥٠٢,٨٥٠ دينار أردني.

٧- استثمارات متنوعة:

يمثل هذا البند قيمة استثمار شركة اعمار للتطوير و الاستثمار العقاري في شركة الكرامة وذلك بنسبة تملك ٠,٠٣٣ من راس مال الشركة والبالغ ٦٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

٨- حسابات مدينة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٤٤,٢٥٨	بضاعة معدة للبيع (١)
-	٤٧,٦٠٧	امانات لجنة ابراج اعمار
١١١,٩٩٦	٩,٣٣٥	مقسم هواتف الأبراج (٢)
٤٦,٢٨٠	-	رسوم تجزئة المكاتب وأتعاب المساحين
٢٤,٦٦١	٨٤٨	مصاريف مدفوعة مقدما
٦,٢٤٣	-	ايرادات فوائد مستحقة
٢١,٧٠٥	٢١,٩٨٩	ضريبة دخل مدفوعة مقدماً
١٥,٥٦٤	١٢,٢٠٤	ذمم موظفين
١٦,٧١٢	٦,٢٥٠	تأمينات كفالات
-	١٠,٦٥٣	ذمم مدينة أخرى - ايجارات
٩,٥٠٩	٤١,٨٦٥	دفعات مقدمة- سلفة المشروع ومقاولين
٧٦,٥٩٦	٥٤,٨٩٥	اخرى
٣٢٩,٢٦٦	٢٤٩,٩٠٤	المجموع

(١) يمثل هذا المبلغ قيمة الموجودات المتبقية من أعمال مشروع ابراج اعمار.

(٢) يمثل هذا المبلغ قيمة حزم الإتصالات غير المباعة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ وقد تم خلال العام الحالي إعادة تصنيف قيمة مقسم الهواتف ضمن حساب الممتلكات والمباني والمعدات وفصله عن حزم الإتصالات.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٩- استثمارات عقارية:

يتألف هذا البند من كلفة الاراضي التي تم شراؤها بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق ارباح راسمالية وكلفة إستثمارات عقارية مؤجرة بمساحة تقدر " ٢١٤ متر مربع " ونورد فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١,١١٣,٧٨٣	١,١١٣,٧٨٢	ارض المسفر - الرصيفة
٨٥٧,٨٠٢	٨٥٧,٨٠٢	اراضي عين الباشا
٧٧٨,٧٦٠	٧٧٨,٧٦٠	ارض السرو
٥٨٣,٥١٩	٥٨٣,٥١٩	ارض الجرينه
-	١٧٥,١٣٩	مكاتب مؤجرة " ٢١٤ متر مربع "
٣,٣٣٣,٨٦٤	٣,٥٠٩,٠٠٢	المجموع

هذا وقد بلغت صافي القيمة العادلة للإستثمارات العقارية أعلاه كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ مبلغ ٤,٢٩٠,١٤٢ دينار أردني أي بزيادة مقدارها ٧٨١,١٤٠ دينار أردني عن قيمة كلفة هذه الإستثمارات ونورد فيما يلي تفاصيل هذه الزيادة:

فرق إعادة التقييم	
دينار أردني	
٣٩٥,٥٠١	ارض المسفر - الرصيفة
٢٨٨,٨٠٧	اراضي عين الباشا
٧٠,٠٩٠	ارض السرو
(١٨٣,٣١٩)	ارض الجرينه
٢١٠,٠٦١	مكاتب مؤجرة " ٢١٤ متر مربع "
٧٨١,١٤٠	المجموع

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٠- مشاريع قيد الإنجاز:

يمثل هذا البند قيمة التكاليف التي تم دفعها حتى تاريخه من قبل شركة شرق عمان للإسكان والتطوير على مشروع إسكان خالد بن الوليد لذوي الدخل المحدود والخاص بإنشاء ٣٠ عمارة، وكذلك المصاريف المدفوعة على أعمال البنية التحتية لكامل المشروع على مجموعة من قطع الأراضي في منطقة الرصيفة (حوض رقم ١٠ المسفر) ونورد فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٨٤٥,٧٤٦	٣,٢٢٤,٥٥٤	أعمال بناء
١,٤٤١,٦١٢	١,٤٤١,٦١٢	أراضي
٣٨٦,٠٦٣	٤٣٩,٠٦٣	أعمال التصميم المعماري
٢٤٥,٠٠٩	٥٤٠,٠٥٩	مصاريف بنكية
١٦٦,٩٥٠	٢٠٤,١٠٠	صرف صحي
١٣٣,٨٤٠	١٥٩,٣١٤	فتح طرق
٧٤,٥٩٨	١١٩,٧٧٥	رواتب و أجور
٦٦,٤٠١	٧١,٦٧٠	رسوم ورخص
٦٧,١٥٢	٦٧,١٥٢	أعمال دعم مكنتي
٥٦,٥٨٨	٤٧,٢٣٩	أعمال كهرباء
٥٣,٤٢٠	٥٣,٤٢٠	ضريبة مبيعات
٣٤,٤٠٩	٣٤,٤٠٩	اسمنت
٣١,٠٠٠	٣١,٠٠٠	فحص تربه وتحليلات مخبرية
٢٠,٥٨٤	٢٨,٨٤٣	مصاريف سيارات
٢٢,٠٠٤	٢٢,٠٠٤	حديد
١٩,٧٥٠	١٩,٨٥٠	استشارات
١٢,٠٤١	٢٠,٢٥٢	اتعاب اشراف
١٠,٠٠٠	١٤,٦٧٩	حدائق
٨,٦٣٠	١٠,٠٣٠	أعمال المساحة
٧,٣٤٨	٧,٣٤٨	تأمين المشروع
٥,٤٦٠	٥,٤٦٠	الدفاع المدني
٣,٥٢٠	٥,٢٨٠	حاويات
١,٦٠٥	٥,٧٩٠	لوحات إعلانية
-	٥,٤١٦	مصاريف سفر
١,٠١٨	١٥,٤٥١	متفرقة
٥,٧١٤,٧٤٨	٦,٥٩٣,٧٧٠	المجموع

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١١- استثمارات في شركات حليفه:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة شركة إعمار للتطوير و الاستثمار العقاري في شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩، ويتم إظهار قيمة الإستثمار في البيانات المالية لشركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري بقيمة راس المال المدفوع نقداً فقط، حيث يتم إستبعاد قيمة راس المال الناتج عن تقييم الإستثمارات العقارية في شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري وذلك بما يتناسب مع متطلبات هيئة الأوراق المالية،

ان تفاصيل الحركات التي تمت على حساب الإستثمار في شركات حليفة هي كما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٥,١٤٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	قيمة الإستثمار في شركات حليفة (ربوع الأردن) - ٢٠٠٩/١/١
-	٣٥١,٨٨٠	زيادة قيمة الإستثمار وذلك عن طريق رسملة الحساب الجاري لشركة إعمار للتطوير العقاري في شركة ربوع الاردن
٥,١٤٠,٠٠٠	١,٨٥١,٨٨٠	
(٦٣,٥٢٦)	(١٠٤,٨١١)	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة (ربوع الأردن) - سنوات سابقة
(٤١,٢٨٥)	(٣٩,٢٢٨)	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة (ربوع الأردن)
(٢٧,٧٨٨)	-	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة (شركة أمواج العقارية)
٥,٠٠٧,٤٠١	١,٧٠٧,٨٤١	المجموع

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٢- إستثمارات متوفرة للبيع:

يمثل هذا البند قيمة مساهمة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة أمواج العقارية (شركة مساهمة عامة)، وقد تم خلال العام الحالي رفع رأس المال المدفوع لشركة أمواج العقارية ليصبح ٢٣,٤٠١,٤٠٨ دينار أردني دون قيام شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري بالمساهمة في هذه الزيادة، وعليه إنخفضت نسبة تملك شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري في شركة أمواج العقارية من ٢٦% الى ١٦% تقريباً مما يتطلب إعادة تصنيف الإستثمار من إستثمارات في شركات حليفة الى إستثمارات متوفرة للبيع.

إن تفاصيل الحركات التي تمت على حساب الإستثمارات المتوفرة للبيع حتى تاريخ ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩:

عدد الأسهم	القيمة الدفترية بتاريخ تحويلها الى إستثمارات معدة للبيع	القيمة السوقية *	ارباح تقييم ٢٠٠٩
٣,٦٤٠,٠٠٠	٣,٦١٢,٢١٢	٣,٩٦٧,٦٠٠	٣٥٥,٣٨٨
٣,٦٤٠,٠٠٠	٣,٦١٢,٢١٢	٣,٩٦٧,٦٠٠	٣٥٥,٣٨٨

شركة أمواج العقارية م.ع.م

* تم إعادة تقييم الإستثمارات المتوفرة للبيع على آخر سعر إغلاق لشركة أمواج العقارية وذلك بسبب التوقف عن تداول أسهم شركة أمواج العقارية لدى سوق عمان المالي وذلك لاغراض التملك من قبل شركة الديرة للإستثمار والتطوير العقاري، إن هذه الاسهم هي اسهم تأسيس محجوزة لغاية ٢٠١٠/٣/١٢.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٣ - ممتلكات ومباني ومعدات:

إن تفاصيل هذا البند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ هي كما يلي:

التكلفة:	أجهزة مكتبية ومعدات	ديكورات	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة حاسوب وطابعات وبرامج حاسوب	مقسم هواتف الأبراج	المجموع
الرصيد في بداية الفترة	٢٠,٩٨٨	٣٥,٢٨٤	٨٤,٢٠٩	٢٤,٥٦٢	٢٢,٠٢٨	-	١٨٧,٠٧١
إضافات	٧٩,٦٣٨	٥٠,٦٣٧	-	١,٨٠٠	٢,٣٨٣	٩٦,٢٨٠	٢٣٠,٧٣٨
إستبعادات	٢,١٥٢	٣٥,٢٨٤	٢٣,٤٠٠	٢,١٣٩	٢,٠٠٨	-	٦٤,٩٨٣
الرصيد في نهاية الفترة	٩٨,٤٧٤	٥٠,٦٣٧	٦٠,٨٠٩	٢٤,٢٢٣	٢٢,٤٠٣	٩٦,٢٨٠	٣٥٢,٨٢٦
مجمع الإستهلاك المتراكم:							
الرصيد في بداية الفترة	٨,٠٥١	٤,٤٨٤	٢٦,٦٦٩	٨,٨٤٤	١٠,٧٣٠	-	٥٨,٧٧٨
إضافات	١٥,١٨٣	٦,٦٨٦	١٨,٠٠٧	٣,٦٢٦	٤,٠٠٤	٣٦,٢٠٤	٨٣,٧١٠
إستبعادات	١,٢٢٢	١٠,٢٤٧	١٦,٢٣٨	١,٠٣٠	١,٣٤٠	-	٣٠,٠٧٧
الرصيد في نهاية الفترة	٢٢,٠١٢	٩٢٣	٢٨,٤٣٨	١١,٤٤٠	١٣,٣٩٤	٣٦,٢٠٤	١١٢,٤١١
صافي القيمة الدفترية	٧٦,٤٦٢	٤٩,٧١٤	٣٢,٣٧١	١٢,٧٨٣	٩,٠٠٩	٦٠,٠٧٦	٢٤٠,٤١٥
٣١ كانون الأول ٢٠٠٩							
صافي القيمة الدفترية	١٢,٩٣٧	٣٠,٨٠٠	٥٧,٥٤٠	١٥,٧١٨	١١,٢٩٨	-	١٢٨,٢٩٣
٣١ كانون الأول ٢٠٠٨							
معدل الإستهلاك السنوي	%٢٠-١٥	%٢٠	%٢٠	%١٥	%٢٠		

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٤- بنوك دائنة والجزء المتداول من قروض طويلة الأجل:

يمثل هذا البند التسهيلات التالية:

- أ. التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة من قبل البنك الأردني للاستثمار والتمويل بسقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبسعر فائده ٩% تحتسب على أساس الرصيد اليومي لهذه التسهيلات وبعمولة ٠,٢٥% سنوياً، ويتم احتساب عموله إضافية تأخير/أو تجاوز بمعدل ١% بالإضافة الى عمولة الخدمة في حال وجود تأخير في تسديد الأقساط المستحقة.
- إن هذه التسهيلات مقابل الرهن العقاري القائم من الدرجة الاولى بقيمة ٣ مليون دينار على المشروع.
- ب. قيمة الجزء المتداول من القرض الممنوح لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير من قبل البنك الاردني للاستثمار والتمويل والبالغ ٤٢٤,٠٠٠ دينار أردني.
- ج. الجزء المتداول من قرض التأجير التمويلي والبالغ ٤٧٠,٦١٣ دينار أردني.

١٥- الذمم الدائنة:

يمثل هذا البند قيمة المبالغ المستحقة للمقاولين والبالغة (٦٠٢,٨٧٤) دينار اردني كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ بالإضافة الى أرصدة ذمم دائنة أخرى.

١٦- إيرادات تمويلية وأخرى مؤجلة:

يتكون هذا البند مما يلي:

- أ. قيمة الإيرادات المؤجلة والناجمة عن احتساب العائد على عمليات بيع المكاتب عن طريق التأجير التمويلي، وتبلغ قيمة هذه الإيرادات المؤجلة كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ مبلغ ١,٦٧٥,١٦١ دينار أردني، هذا ويتم الاعتراف بقيمة هذه الإيرادات في بيان الدخل الشامل عند التحصيل النقدي لأقساط التأجير التمويلي ايضاح (٢ - ٢) وذلك من خلال إطفاء رصيد هذا الحساب وفقاً للأقساط المستلمة.
- ب. قيمة إيرادات الايجارات المؤجلة والبالغة ١٣,١٠٩ دينار اردني.
- ج. قيمة مبيعات الشقق السكنية المؤجلة (شركة شرق عمان للتطوير والأسكان) والبالغة ١٧,٢٩٠ دينار اردني.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٧- حسابات دائنة متنوعة:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٨٣,٢٩٣	٦١,٥٥٦	محتجزات المشاريع
٣٨٦,٠٨٦	٣٨٦,٠٩٧	امانات مساهمين - فروقات حق الإكتتاب
٣٥٩,١٨١	٢٧٩,٩٨٤	امانات مساهمين - أرباح نقدية
١٥٨,٦٥٢	١٣٥,٣٢٠	مصاريف رسوم تسجيل مستحقة
٣٣,٤٣٢	-	امانات لجنة إدارة ابراج اعمار
٦٧,٠٠٣	٤٥,١٦٧	فوائد تأخير مستحقة على العقود
٨٨,٠١٩	٦٠,٥٤٦	مخصص ضريبة الدخل
١٣,٥٠٠	-	مخصص تعويض نهاية الخدمة
٤٨,٧٣١	٣٧,٠٩٦	مصاريف مستحقة
١٢,٥٨٩	١٢,٥٨٩	امانات وزارة المالية
-	٢٣,٢٩٦	شيكات رديات مساهمين الإكتتاب
-	٥,٤٠٠	تأمينات مستردة
-	٩,٦٢٩	امانات بيع كسور الاسهم
٧,٩٦٣	٢,٦٠٠	أخرى
١,٨٥٨,٤٤٩	١,٠٥٩,٢٨٠	المجموع

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

١٨- تكاليف مستحقة - مشاريع:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٢٥,٧١٤	-	تكاليف مشاريع مستحقة -التشطيبات
٣٣١,١٣٦	-	تكاليف مشاريع مستحقة - الالمنيوم والزجاج
٧٦,٥١٥	-	تكاليف مشاريع مستحقة -المصاعد
٣١,٤٠٩	-	تكاليف مشاريع مستحقة - أخرى
٩٦٤,٧٧٤	-	المجموع

١٩- قروض طويلة الأجل - تأجير تمويلي:

يتكون هذا البند مما يلي:

أ. قيمة القرض الممنوح للشركة من قبل البنك الأردني للاستثمار والتمويل بقيمة ٤,٠٠٠,٠٠٠ (أربعة ملايين دينار أردني) وذلك لغرض تمويل عمليات البيع عن طريق التأجير التمويلي لعدد من المكاتب في ابراج اعمار، مقابل رهن قطعة أرض المشروع رقم (١٩٣٣) حوض أم أذينة الجنوبي رقم (٢٠) من الدرجة الاولى بقيمة (٣) ملايين دينار أردني وذلك لضمان حق البنك في هذه الإتفاقية.

وعند إنتقال الملكية سوف يتم نقل الرهن الى الوحدات المؤجرة تمويلياً وفك الرهن عن الارض.

يتم تسديد القرض عن طريق ايداع شيكات العملاء في حساب القرض بحيث أستحق القسط الأول في ٢٠٠٨/١/٣١، وتتراوح نسبة الفائدة السنوية على القرض أعلاه ٩,٥% سنوياً، وتحسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في كل نهاية كل شهر، وتعتبر الفائدة التي تستحق على القرض بموجب قيود البنك وحساباته جزءاً لا يتجزأ من القرض.

ب. قيمة القرض الممنوح لشركة شرق عمان للإسكان والتطوير من قبل البنك الاردني للاستثمار والتمويل بقيمة إجمالية ١,٤٣١,٧١٦ دينار أردني وبسعر فائدة ٩,٢٥ سنوياً ويسدد على أقساط ربع سنوية، إن هذه القروض هي بكفالة شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٠- رأس المال:

- بلغ رأس مال الشركة المكتتب به والمسدد حتى ٣١ كانون أول ٢٠٠٥ مبلغ ٤,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ٦٣٠,٠٠٠ دينار أردني.

- تم بموجب قرار الهيئة العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٩ كانون أول ٢٠٠٥ وقرار مجلس الإدارة رقم ٢٣/١٨/٢٠٠٥ بتاريخ ٢٢ تشرين ثاني ٢٠٠٥ الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ٤,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني إلى ١٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، هذا وقد تمت الموافقة على زيادة رأس المال بموجب كتاب دائرة مراقبة الشركات رقم (م ش / ١ / ٣٥٨ / ٢٢٤٠٤) بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٠٥.

- تم تغطية الزيادة في رأس المال والبالغة ٧,٨٠٠,٠٠٠ دينار على النحو التالي:

- أ. رسملة علاوة الإصدار والبالغة ٦٣٠,٠٠٠ دينار من خلال توزيعها كأسهم مجانية على المساهمين في الشركة وبواقع ١٥% من مساهماتهم.
- ب. عرض سبعة ملايين ومائة وأربعون ألف سهم قيمة كل منها دينار واحد للإكتتاب من قبل المساهمين في الشركة أي بواقع ١٧٠% من عدد الأسهم التي يمتلكونها قبل توزيع الأسهم المجانية وقد تم الاكتتاب فعلياً بستة ملايين وثمانمائة وخمسة وثمانون ألف ومائة واثنان وأربعون سهم (٦,٨٨٥,١٤٢).
- ج. تخصيص ثلاثون ألف سهم كأسهم خزينة لغايات توزيعها على العاملين في الشركة بالسعر وبالطريقة التي يراها مجلس الإدارة مناسبة.

- بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (٢٠٠٧/٦٤٢) والصادر بتاريخ ٦/١١/٢٠٠٧ تمت الموافقة على توزيع الاسهم غير المكتتب بها والبالغ عددها (٢٢٦,٤٧٦) سهم لمؤسسي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري بسعر (٢,٧٠٠) دينار اردني للسهم الواحد وقد تم تغطيته بالكامل من قبل المؤسسين وعليه اصبح رأسمال الشركة المكتتب به (١١,٩٧٠,٠٠٠) سهم / دينار.

- بموجب قرار رقم (١/٣٥٨/١٢٣١٢) الصادر بتاريخ ١٤/٤/٢٠٠٨ من قبل مراقب الشركات تمت زيادة راس مال الشركة المصرح به من (١١,٩٧٠,٠٠٠) دينار /سهم ليصبح (١٣,٧٨٠,٠٠٠) دينار /سهم عن طريق توزيع اسهم مجانية بنسبة ١٥% من رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع اي ما مجموعه (١,٧٩٥,٥٠٠) دينار /سهم، وتخصيص (١٤,٥٠٠) دينار /سهم من رأسمال الشركة لعرضه على العاملين لدى الشركة كحافز لهم، وتم بموجب الكتاب الصادر من قبل مركز ايداع الأوراق المالية رقم (١/٨/٢٨٤) زيادة رأس المال على سجل مساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري.

- تم بموجب قرار الهيئة العامة غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٠٩ الموافقة على زيادة رأسمال الشركة المكتتب به من ١٣,٧٨٠,٠٠٠ دينار/سهم إلى ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار/سهم عن طريق طرح أسهم للإكتتاب الخاص، وقد تمت تغطية ما قيمته ٣,٠٠٥,٦٧٠ دينار / سهم من هذه الزيادة حتى ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩، وعليه اصبح راس المال المدفوع كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ مبلغ ١٦,٧٨٥,٦٧٠ دينار / سهم.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

المبيعات: ٢١-

يمثل هذا البند قيمة الإيرادات المتحققة من عمليات بيع عقارات (مكاتب ضمن مشروع أبراج اعمار)، وذلك على النحو التالي:

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٩٢٠,٢٩٩	١,٦٤٣,٨٤٩	إيرادات بيع المكاتب
٣,٩٢٠,٢٩٩	١,٦٤٣,٨٤٩	المجموع

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٢- مصاريف إدارية وعمومية:

يتألف هذا البند مما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٧,٧٧٨	١٢٩,٩٧٧	رواتب و اجور
-	١٠٨,٤٥٣	مصاريف زيادة راس المال
٢٤,٢٦٧	-	اتعاب تفرغ رئيس مجلس الادارة
٣٧,٤٤٠	٢٧,٢٩٠	مصاريف تنقلات اعضاء مجلس الإدارة
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	اتعاب سكرتير مجلس الادارة
٢٥,٤٢٠	٣٣,١٢٨	اتعاب مهنية واستشارات
١٨,٠٢٠	١٠,٨٠٨	مصاريف ايجارات
٢٧,٤٥٩	٧٤,٨٠٧	استهلاكات
-	١٧,٩٣٤	ضريبة مسقفات
-	٣٢,٠٨٨	بدل خدمات مكاتب فارغة
١٣,٢٧٢	١٣,٥٠٧	الضمان الاجتماعي
٣٧,٣٥٥	-	مكافآت موظفين
١٥,٩٨٦	١٥,٠٨٢	رسوم و رخص
١٠,١٨٧	٩,٧٢١	مصاريف اتصالات
١١,٦٥٠	٩,٣٧١	مصاريف تنقلات الموظفين
١٢,٨٧٥	٨,٨٧٦	مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
١٢,٣٠٢	١٢,٢٤٣	اشتركاكات وعضويات
١٣,٥٥٤	٢٠,٩٣٠	مصاريف متنوعة
٣,٥٠٠	٢,٣٤١	مصاريف ضيافة
٨,٤٨٢	٤,٩٣١	مصاريف سيارات
٤,٥٠٠	٦,٣٦٧	تعويض نهاية الخدمة
٣,١٥٦	٤,٤٩٤	مصاريف قرطاسية
٢,٣٢١	٢١,٠٧٢	اتعاب قانونية ومصاريف قضائية
٥,٣٨٤	٦,٠٦١	مياه وكهرباء
٥,٠١٩	٩,٢٦٨	دعاية و اعلان
٤٦٣,٥٢٧	٥٨٢,٣٤٩	المجموع

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٢٩) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المرفق

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٤- المطلوب من جهات ذات علاقة:

تعتبر الاطراف ذات علاقة عندما يكون لهذه الاطراف القدرة على التحكم بالطرف الاخر أو ممارسة تأثير هام عليه في اتخاذ القرارات المالية و التشغيلية. وتتضمن المعاملات التي تمت من قبل الشركة مع اطراف ذات علاقة فيما يلي:

١- دفعات بالنيابة عن أطراف ذات علاقة وتتمثل فيما يلي :

٣١ كانون الاول ٢٠٠٨	٣١ كانون الاول ٢٠٠٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٩١٥,٢٥٥	٩٤٣,٧٣٥	شركة ربوع الاردن للتطوير العقاري - شركة حليفة
٣,٨٣٣	-	شركة الباقوت العقارية واخرى
٩١٩,٠٨٨	٩٤٣,٧٣٥	المجموع

٢- بيع مكاتب من ابراج إعمار لبعض اعضاء في مجلس الإدارة و جهات ذات علاقة ببعض اعضاء مجلس الادارة في الشركة، ويبلغ اجمالي هذه المبيعات حتى ٣١ كانون الاول ٢٠٠٩ مبلغ ٧,٤٢٠,٥٧٢ دينار اردني و تشكل ما نسبته ٢٣% من اجمالي مساحة المكاتب المباعة. هذا وقد تمت عمليات البيع المذكورة وفقاً لنفس الشروط والاسس المتبعة في عمليات البيع لاطراف غير ذات علاقة.

٢٥- تعديلات سنوات سابقة:

تم خلال السنة الحالية تخفيض رصيد الارباح المدورة لعام ٢٠٠٧ بمبلغ ٢٣,٦١٣ دينار اردني وذلك مقابل تعديل رصيد الإيرادات التمويلية المؤجلة لعام ٢٠٠٧، هذا وقد تم تعديل البيانات المالية لسنة المقارنة (٢٠٠٨) بما يعكس هذا التعديل.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٦- إدارة المخاطر المالية:

تتعرض الشركة للمخاطر التالية جراء إستخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السيولة.
- مخاطر السوق.
- مخاطر العملات.
- مخاطر نسبة الفائدة.

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف الشركة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض الشركة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه البيانات المالية.

تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة الشركة.

إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوع.

يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة، تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتفهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه.

مخاطر الائتمان:

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالالتزامات التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والذمم الأخرى. يتأثر مدى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل، إن للطبيعة الديموغرافية لعملاء الشركة بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل تأثيراً أقل على مخاطر الائتمان. كما يتم وفقاً للسياسة الائتمانية المعدة من قبل الإدارة تقييم كل عميل جديد على حدا للوقوف على ملابته الائتمانية قبل تحديد طريقة الدفع وشروط ومواعيد التسليم.

مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالالتزامات المالية عند إستحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالالتزامات عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة. تحرص الشركة على أن يتوفر لديها قدر كاف من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة الى ذلك فإن الشركة تحتفظ بمصدر إئتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي احتياجات نقدية مفاجئة.

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح الشركة أو في قيمة الموجودات المالية لدى الشركة. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هي السيطرة على مدى تعرض الشركة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

مخاطر العملات

تتعرض الشركة لمخاطر العملات من خلال المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الأردني ولأن الشركة ليس لديها معاملات جوهرية بعملات غير الدينار الأردني فإنها لا تتعرض لمخاطر العملات. إن الفائدة على الإقتراض هي بالدينار الأردني والتي تتفق مع التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة وعمليات الشركة وتحرص الشركة على أن تكون موجوداتها ومطلوباتها الأخرى بالدينار الأردني.

مخاطر نسبة الفائدة

تقوم الشركة بمراقبة وتقليل تعرضها لمخاطر التغير في معدلات الفائدة من خلال الإقتراض بمعدل فائدة ثابت.

٢٧- إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنين وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.

تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين.

تسعى الشركة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الإقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.

لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

٢٨- التزامات من الممكن أن تطرأ:

على الشركة بتاريخ بيان المركز المالي التزامات من الممكن أن تطرأ تتمثل في كفالات بنكية صادرة بقيمة ٦٢,٥٠٠ دينار أردني.

٢٩- المصادقة على البيانات المالية:

تم المصادقة على البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ آذار ٢٠١٠ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه البيانات المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.