



شركة إعمار

للتطوير والاستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

التقرير السنوي السادس
لعام 2010

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: ٥٧٧٧٢٥١
فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤





صاحب الجلالة الهاشمية

الملك عبدالله الثاني ابن الحسين

حفظه الله ورعاه





صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني
ولي العهد

المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة كلمة رئيس مجلس الإدارة تقرير مجلس الإدارة

٩

١٠

١٢

١٢

١٣

١٤

١٥

١٥

١٥

١٦

١٦

١٦

١٦

١٦

١٧

١٩

١٩

٢٠

٢٠

٢١

٢٢

٢٣

٢٣

٢٣

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

- الشركات التابعة للشركة:

- أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم:

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

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

- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها.

- درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً.

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

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

- المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

- الإنجازات التي حققتها الشركة:

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

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

- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

- التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

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

- عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١٠/١٢/٣١.

- المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠.

- التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

- 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.

- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

توصيات مجلس الإدارة:

تطبيق قواعد الحوكمة

إقرارات

البيانات المالية الموحدة

- تقرير مدققي الحسابات المستقلين

- تقرير حول القوائم المالية الموحدة

- قائمة المركز المالي الموحدة

- قائمة الدخل الموحدة

- قائمة الدخل الشامل الموحدة

- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



أعضاء مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

رئيس المجلس	السيد منجد منير رضا سختيان	١.
نائب الرئيس/ المدير العام	السيد محمد أحمد العلوي	٢.
عضواً	السيد سمير مزيب حداد	٣.
عضواً	السيد قيس منجد سختيان *	٤.
عضواً	السيد جمال شعشاعة	٥.
عضواً	السيد جميل عبد اللطيف الحوامدة	٦.
عضواً	السيد منير منجد سختيان	٧.

* تعيين السيد قيس منجد منير سختيان ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية إعتباراً من ٢٠١٠/٣/١٧ .

مدققوا الحسابات:

١- التدقيق الخارجي (مؤسسة إرنست ويونغ العالمية EY)

٢- التدقيق الداخلي (كي بي ام جي KPMG)

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أرحب بكم بإسمي وبإسم مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بمناسبة إنعقاد الإجتماع العادي السادس لهيئتكم العامة الموقرة. متمنياً لكم التوفيق في تداول البنود المدرجة على جدول الأعمال .

أما بعد أضع بين أيديكم التقرير السنوي للعام المنتهي في ٢٠١٠/١٢/٣١ المتضمن البيانات المالية الموحدة والإنجازات التي حققتها شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري وخطتها المستقبلية .

إن ما نشهد من تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية وتأثيرها على مختلف القطاعات الاقتصادية وتأثر كل المؤسسات والأفراد على حد سواء ، حيث ومازالت المؤسسات والشركات تمر بظروف إقتصادية صعبة ومازلنا بحاجة لمزيد من الوقت للخروج من تأثير تلك التداعيات .

إلا أن الشركة بهدف التخفيف من آثار الركود المحلي إتخذت بعض القرارات الإستراتيجية منها الخروج إلى السوق الخارجي والذي يشهد نمو في قطاع الإسكان مثل تركيا حيث قامت الشركة بشراء شركة SMH المرخصة في إسطنبول والتي تستثمر في مشروع مكون من (٥٢) وحدة سكنية مطلة على مضيق البسفور .

وقد قامت الشركة بالدخول كشريك في فندق أربع نجوم في منطقة العقبة والتي تشهد نمو سياحي حيث يتزايد الطلب بشكل كبير على ذلك النوع من الفنادق .

وقامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة البحر الميت بمساحة (١٠) دونمات لإقامة مشروع فلل وشاليهات حيث أن تلك المنطقة تشهد إزدهاراً عمرانياً وسياحياً .

وفي ذات الوقت فإننا نعمل و بكل جهد لمواجهة الصعوبات التي تواجه السوق العقاري ونحن نحرص كل الحرص على إدارة أعمال الشركة ونشاطاتها بالشكل الأفضل بما يحمي مصالح مساهميننا .

حققت الشركة خسارة صافية بعد الضرائب والمخصصات بمبلغ (١٨،٥١٦) دينار ويعود ذلك الى الإستثمار في شركات تحملت خسائر نتيجة مشاريعها التي مازالت قيد التنفيذ .

إستناداً إلى قرار الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٠٩ بالموافقة على زيادة رأسمال الشركة المكتتب به و المدفوع من ١٢،٧٨٠،٠٠٠ دينار/ سهم إلى ٢٥ مليون دينار/ سهم من خلال طرح أسهم الزيادة البالغة ١١،٢٢٠،٠٠٠ دينار/ سهم عن طريق طرح أسهم للإكتتاب الخاص وبالقائمة الإسمية للسهم البالغ ديناراً واحد ونسبة الأسهم المملوكة لكل مساهم في رأس المال المكتتب به فقد تم تغطية ما قيمته (٣،٢١٤،٣٣١) دينار/ سهم من أصل ١٦،٧٨٥،٦٧٠ سهم/دينار بحيث أصبح رأس المال المدفوع مبلغ ٢٠،٠٠٠،٠٠٠ دينار/ سهم من أصل ٢٥ مليون دينار/ سهم وسوف يقوم مجلس الإدارة بإتخاذ القرار المناسب بخصوص الأسهم غير المكتتب بها .

إن العناصر الأساسية لنشاط الشركة وتشكل بشكل أساسي مايلي:

أ- شركة شرق عمان:

تم تأسيس شركة شرق عمان التابعة لشركة إعمار وتملك كامل رأسمالها البالغ (مليون دينار) وتملك من الأراضي ما مساحته (٧٥) دونم و٢٠٢م (٢) وتبلغ كلفتها الفعلية مبلغ (١،٩٧ مليون دينار) وتقدر القيمة العادلة لهذه للاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ بحوالي (٢،٥٨ مليون دينار) .

- تم الإنتهاء من المرحلة الأولى من إسكان خالد بن الوليد وتم بناء ٢٥١ شقة لذوي الدخل المحدود وقد بدأت الشركة بتسويقها .

ب- شركة ربوع الأردن:

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

كما أن الشركة تملك قطع من الأراضي مساحتها ٤٠٣ دونم و ٢٥٥ م في منطقة المشقر وبكلفة فعلية (٣،٥ مليون دينار) وتقدر القيمة

وواحد وثلاثون ديناراً

ع- قامت شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري م.ع.م بشراء قطعة أرض في منطقة البحر الميت بمساحة (١٠) دونمات بكلفة فعلية مقدارها (٦١٨,٠٠٠) ستمائة وثمانية عشرة ألف دينار وتقدر القيمة العادلة بـ (٦٥٠,٠٠٠) ستمائة وخمسون ألف دينار .

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

- (١) شركة شرق عمان للإسكان والتطوير لدى البنك الأردني للاستثمار والتمويل بمبلغ ١٠,٨ مليون دينار.
- (٢) كفالة شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري لدى البنك الأردني للاستثمار والتمويل بمبلغ ١,٤٤ مليون دينار .
- (٣) قامت الشركة بدفع مبلغ (٨١٨,٠٠٠) ثمانمائة وثمانية عشرة آلاف نيابة عن شركة ربوع الأردن .
- (٤) كفالة قرض شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة .

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

منجد سختيان



رئيس مجلس الإدارة

العادلة كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ حوالي ٦,١ مليون دينار، حيث تم الإنتهاء من تسليم المرحلة الأولى المؤلفة من ١١ فيلا مبنية على مساحة ١٨,٢ دونم في النصف الثاني من عام ٢٠١٠ .

ج- شركة أمواج العقارية:

تبلغ قيمة مساهمة شركة إعمار بشركة أمواج العقارية ٣,٦٤٠,٠٠٠ سهم/دينار أي بنسبة ١٢,١٣٣٪ من رأس مالها البالغ ٣٠,٠٠٠ مليون سهم /دينار في حين أن قيمتها السوقية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ تبلغ ٣,٩٦٧,٦٠٠ دينار ولم يتم التداول على السهم حتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ .

د - الاستثمارات العقارية:

لقد قامت الشركة بشراء أراضي بغرض الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية بالإضافة إلى إستثمارات عقارية مؤجرة بمساحة ٣٩٢ مترمربع وبالكلفة الفعلية بمبلغ ١,٧٠٠ مليون دينار في حين القيمة العادلة لهذه الاستثمارات العقارية كما في ٢٠١٠/١٢/٣١ تقدر بحوالي ٢,١٠٠ مليون دينار أي بزيادة عن قيمتها بمبلغ ٤٠٠ ألف دينار .

هـ- أبراج إعمار:

تمكنت الشركة خلال عام ٢٠١٠ من بيع حوالي ٧٥٩ متر مربع .

و- شركة (SMH) العقارية - تركيا.

قامت شركة إعمار بشراء كامل حصص شركة (SMH) في دولة تركيا بمبلغ (٣,٣٥٠,٣١٥) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسون ألف وثلاثمائة وخمسة عشرة ديناراً بغرض إنشاء شقق سكنية في أفضل مناطق البلد وتقدر قيمة الإستثمار حوال (١١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار.

ز- شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة.

قامت شركة إعمار للتطوير والإستثمار العقاري بالمساهمة في شركة التعاون الدولي للإستثمار والسياحة المتخصصة في الفنادق السياحية بحصة مقدارها (٢,٥٥٢,٣٧٩) دينار/سهم (مليونان وخمسمائة واثنان وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعة وسبعون ديناراً) وتمثل مانسبة (٣٠٪) من قيمة الإستثمار في شركة التعاون الدولي البالغ (٨,٥٠٧,٩٣١) ثمانية ملايين وخمسمائة وسبعة آلاف وتسعمائة

تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠ المقدم للهيئة العامة العادية لمساهمي شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة في الاجتماع السنوي السادس الذي سيعقد في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الإثنين الموافق ٢٥/٤/٢٠١١ في مكاتب الشركة الكائنة في أبراج إعمار شارع زهران بين الدوار الخامس والسادس .

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

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

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للفترة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠ مبلغ ٣,٥٢٩,٩٣١ دينار.

ثانياً: الشركات التابعة للشركة:

١. شركة شرق عمان للإسكان والتطوير ذ.م.م.
- المتخصصة في مجال إقامة مشاريع الإسكان لذوي الدخل المحدود

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع وأن يقدم إليكم تقريره السنوي السادس للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠ والمتضمن البيانات المالية الموحدة للشركة لنفس الفترة وتطلعات الشركة المستقبلية لعام ٢٠١١.

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

أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

١. أ - شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ب- شراء وبيع الأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرضها وإيصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين والأنظمة المرعية.
- ج- إقامة وإنشاء المشاريع العقارية بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها 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.

رأس مالها (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 .
- لا يوجد موظفين.
- لا يوجد أي فروع للشركة داخل المملكة أو خارجها.

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

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مصرح به ٣٠,٠٠٠ دينار أردني المدفوع ١٥,٠٠٠ دينار مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري وبشرت عملها حديثاً.

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

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري ولم تباشر أي أعمال حتى تاريخه .

٤. شركة سيدار للاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري .

٥. شركة البسفور للاستثمار م.خ.م

شركة مساهمة خاصة برأس مال مصرح به ومدفوع ٥٠,٠٠٠ دينار أردني مملوكة بالكامل لشركة سيدار للاستثمار .

٦. شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة رأس المال (٨,٥٠٧,٩٣١) حصة شركة إعمار ٣٠٪ .

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

الاسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد منجد منير رضا سحتيان	رئيس مجلس الإدارة	1947	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هيوستين	1971	- رئيس مجلس إدارة الشركة المتحدة لصناعة الأدوية. - نائب رئيس مجلس إدارة مجموعة منير سحتيان المساهمة المحدودة. - عضو مجلس إدارة شركة التأمين الوطنية المساهمة العامة - رئيس هيئة المديرين في عدة شركات.
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد أحمد العلاوي	نائب رئيس المجلس	1966	يحمل شهادة بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	1988	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً . - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار. - مدير الإستثمار لشركة جنرال مديريتيان الأردنية سابقاً
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد قيس منجد سحتيان	عضو	1973	يحمل شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة تمبل - الولايات المتحدة	1997	- مدير عام شركة المنجد لأنظمة المياه - مدير عام شركة المنجد الدولية للتجارة العامة - مدير تطوير الأعمال في شركة المتحدة للادوية
شركة الذاكرة التجارية ذ.م.م ويمثلها السيد جمال شعشاعه	عضو	1969	بكالوريوس إدارة أعمال (لندن)	1991	- رجل أعمال ومستثمر في مجال المشاريع السياحية والفندقية والعقارية
السيد منير منجد منير سحتيان	عضو	1983	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ماريماونت - ارلنجتون الولايات المتحدة .	2005	- الرئيس التنفيذي للشركة المتحدة للأدوية
شركة المنجد للسياحة والسفر ذ.م.م ويمثلها السيد جميل عبد اللطيف الحوامده	عضو	1974	بكالوريوس زراعة (إنتاج حيواني) من جامعة العلوم والتكنولوجيا - اربد .	1996	- رئيس تنفيذي وشريك لعدد من شركات الإنتاج الحيواني والتجارة العامة وتجارة الأسمدة المتخصصة. - مستثمر في السوق المالي . - المدير العام وعضو مجلس إدارة في شركة الدباغة الأردنية.
السيد سمير مزيب حداد	عضو	1944	بكالوريوس في الهندسة الكيماوية من جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة	1969	- عضو مجلس إدارة كلية الزرقاء الأهلية. - عضو مجلس إدارة جامعة الزرقاء الأهلية. - مدير عام شركة النسر للتقطير. - رئيس هيئة المديرين لمجموعة مزيب حداد وأولاده. - عضو هيئة المديرين للشركة الأردنية للإستثمارات المشتركة .

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

الإسم	الصفة	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	تاريخ التخرج	الخبرات العملية
السيد محمد أحمد العلاوي	المدير العام	1966	بكالوريوس في التجارة من جامعة بيروت العربية	1988	- عضو مجلس إدارة شركة البحر الميت سابقاً . - عضو مجلس إدارة شركة عمان للتنمية والاستثمار . - مدير الإستثمار لشركة جنرال مديترنيان الأردنية سابقاً
م. عبد السلام حسين بني هاني	مساعد المدير العام للشؤون الفنية لغاية 1/5/2010	1964	يحمل شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة بغداد	1987	- مدير مشاريع في عدة شركات كبرى في دولة الامارات العربية المتحدة
السيد إسلام محمد فارس صالح	المدير المالي والإداري	1973	يحمل شهادة بكالوريوس محاسبة من جامعة جرش	1998	- عمل في مجال التدقيق بالإضافة إلى عمله في المجال المالي في كبرى الشركات الأردنية

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

اسم المساهم	عدد الأسهم كما في 2010/31/12		عدد الأسهم كما في 2009/31/12	
	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم
السيد منجد منير رضا سختيان	17.49%	3.497.907	17.65%	2.962.182
شركة الذاكرة التجارية	11.75%	2.349.944	10.81%	1.814.223
شركة المنجد للسياحة والسفر	8.99%	1.797.928	7.52%	1.262.207
عدد الأسهم المكتتب		20.000.000		16.785.670

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 متميزة بمشاريعها ، أما مشروع شرق عمان فقد تم الإنتهاء من بناء (٢٥١) شقة لذوي الدخل المحدود ، وبدأت الشركة بتسويقه .

- تركّز الشركة من خلال شركة ربوع الأردن على بناء الفلل الريفية التي تلاقي طلباً جيداً من قبل الكثير من الأردنيين المغتربين ومواطني الدول العربية الشقيقة وسيتم تسليم (١١) فيلا خلال النصف الأول لسنة ٢٠١١ .

المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في المنطقة.

- المخاطر الطبيعية:

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

- المخاطر المتعلقة بسياسة توفير السيولة:

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

عاشراً: الإنجازات التي حققتها الشركة:

لقد عمل مجلس الإدارة من خلال إجتماعاته التسعة و إلى جانب الأجهزة التنفيذية والفنية في الشركة خلال عام ٢٠١٠ على تحقيق مجموعة من الأهداف المخطط لها مسبقاً وكان أهمها ما يلي:

١. تم طرح أسهم الزيادة لرأس مال الشركة من ١٦,٧٨٥,٧٨٠ دينار/سهم إلى ٢٥ مليون دينار/ سهم وقد تم تغطية ما قيمته ٣٠,٢١٤,٣٣٠ دينار/ سهم ليصبح رأس المال المدفوع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار/ سهم وتم تسجيلها في مركز الإيداع.
٢. قامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة البحر الميت
٣. قامت الشركة بالاستثمار في تركيا
٤. المساهمة في فندق في العقبة

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

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين 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.

- ١- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها.
- ٢- 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.

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

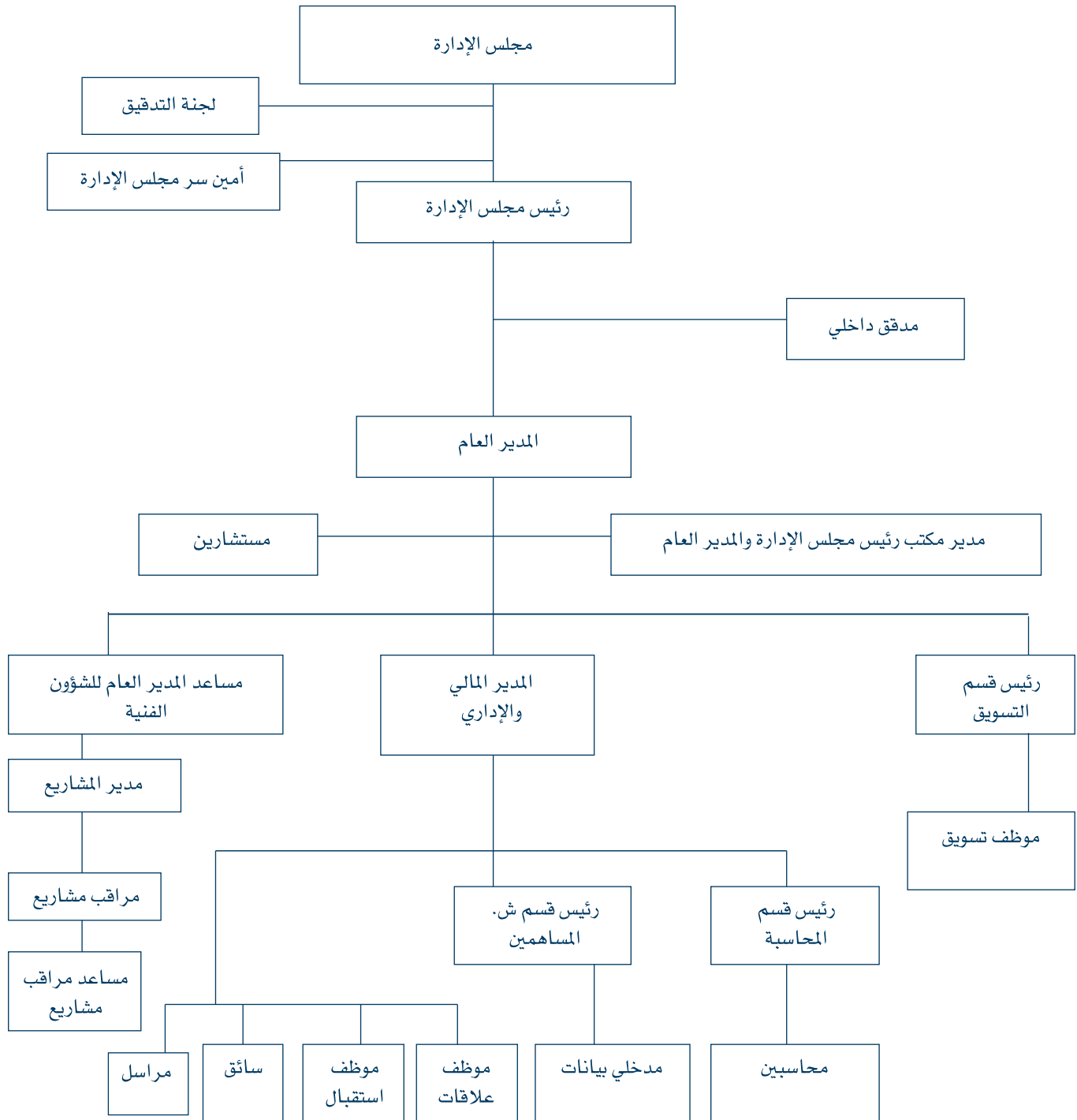
تاسعاً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

- المخاطر المتعلقة في قطاع العقارات:

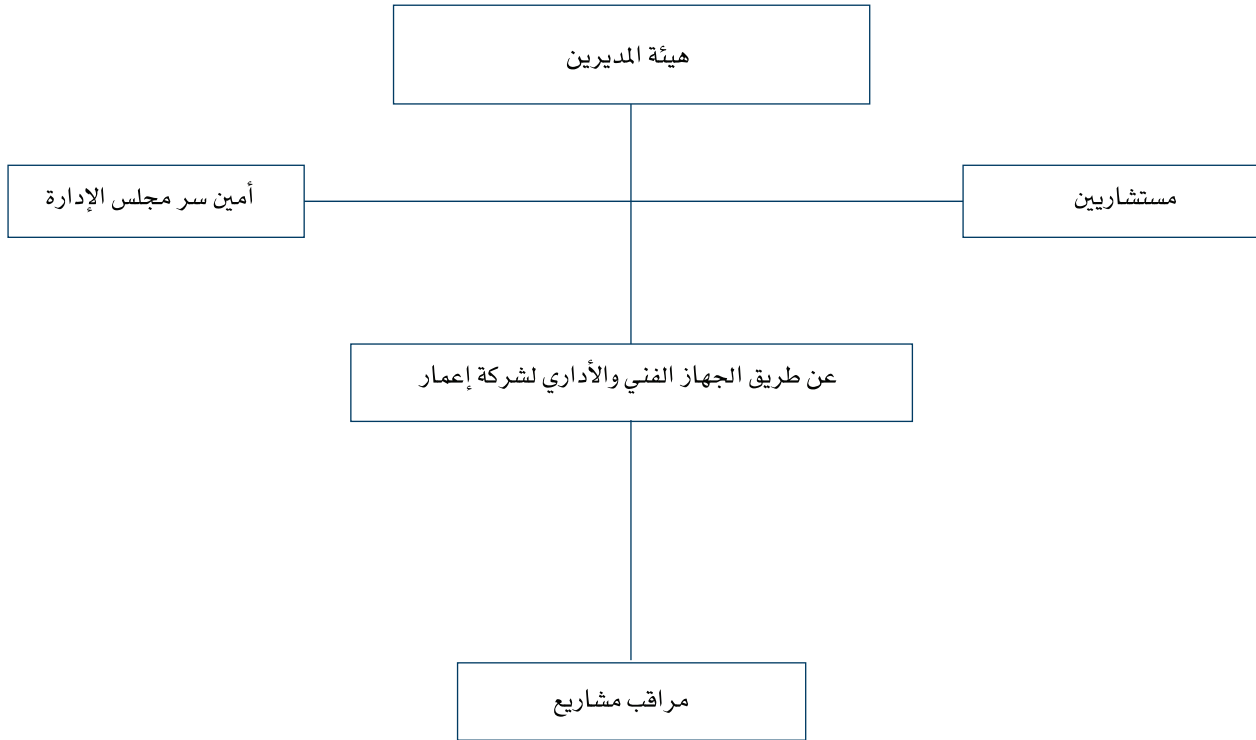
يتأثر قطاع العقارات بالظروف المحلية والإقليمية والعالمية بشكل كبير وتؤثر أسعار الأراضي وتذبذب أسعار مواد البناء وعلى رأسها الحديد والإسمنت سلباً وإيجاباً على الاستثمار في هذا القطاع، كما أن معدلات الفوائد وتشدد البنوك في منح التسهيلات الائتمانية لقطاع العقار وعدم توفر السيولة مما يجعل هذا السوق خاضعاً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

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

أ. ١- الهيكل التنظيمي للشركة:



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



ب. عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم على النحو التالي:

المؤهل	عدد الموظفي الشركة
بكالوريس	5
دبلوم	—
ثانوية عامة	2
المجموع	7

ج. لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال العام ٢٠١٠.

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

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة منذ تأسيس الشركة:

كما في 31 كانون أول 2006 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2007 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2008 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2009 بالدينار	كما في 31 كانون أول 2010 بالدينار	
(281.742)	7.622.187	438.258	86.512	(18.516)	صافي الأرباح (الخسائر) بعد المخصصات والإحتياطيات
لا يوجد	★4.788.000	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الأرباح الموزعة (قيمة بالصافي)
11.544.141	14.602.061	15.047.011	18.494.581	21.696.965	صافي حقوق المساهمين
2.030	3.260	1.070	0.830	0.610	أسعار الأوراق المالية

★ بالإضافة إلى توزيع أسهم مجانية بنسبة ١٥٪ من رأس المال المكتتب به والمدفوع.

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

٠١ بلغ مجموع موجودات الشركة ٣١,٩٧٥,٠٤٢ دينار لعام ٢٠١٠ مقارنة مع ٢٧,٧٣٤,٤٣٥ دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها ٤,٢٤٠,٦٠٧ دينار في حين بلغ مجموع المطلوبات ١٠,٢٧٨,٠٧٧ دينار لعام ٢٠١٠ مقارنة مع ٩,٢٣٩,٨٥٤ دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها ١,٠٣٨,٢٢٣ دينار في حين أن مجموع حقوق المساهمين بلغ ٢١,٦٩٦,٩٦٥ دينار مقارنة مع ١٨,٤٩٤,٥٨١ دينار للعام الماضي أي بزيادة مقدارها ٣,٢٠٢,٣٨٤ دينار وذلك بسبب زيادة راس المال.

٢. بالنسبة لإيرادات الشركة فقد بلغت ١,١٩٢,٠٦٨ دينار لعام ٢٠١٠ مقارنة مع ١,١٣٩,٠٥٧ دينار للعام الماضي أي بارتفاع مقداره ٥٣,٠١١ دينار في حين بلغت خسائر الشركة (١٨,٥١٦) دينار لعام ٢٠١٠ مقارنة مع ربح مقداره ٨٦,٥١٢ دينار للعام الماضي أي بإنخفاض مقداره ١٠٥,٠٢٨ دينار.

النسبة المالية	للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2010	للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2009
1 نسبة دوران السهم	%8.33	%26.1
2 مضاعف سعر السهم	-610	160
3 العائد على الاستثمار	%-0.058	%0.3
4 العائد الى حقوق المساهمين	%-0.085	%0.47
5 العائد الى رأس المال المدفوع	%0.1	%0.5
6 العائد الى المبيعات	%-1.6	%5.3
7 نسبة الملكية	%67.8	%66.7
8 نسبة التداول	%177	%306

خامس عشر: التطورات المستقبلية الهامة والخطة المستقبلية للسنة القادمة:

تتضمن الخطة المستقبلية للشركة البدء بتنفيذ المشاريع التالية خلال
العام ٢٠١١:

١. مشروع البحر الميت .
٢. الإستثمار في مشاريع عقارية بالخارج.
٣. مشروع فندق في العقبة .

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 ٢٠١٠ مبلغ ٧,٥٠٠ دينار عن شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري و١,٥٠٠ دينار عن شركة شرق عمان للإسكان والتطوير، وألف ومائة وستون دينار عن شركة إعمار الإسلامية للتأجير والإستثمار وألف ومائة وستون دينار عن شركة أبراج إعمار للإدارة والإستثمار، والفان وخمسمائة دينار عن كل من الشركات البسفور وسيدار مضافاً إليها
الضريبة العامة على المبيعات .

سابع عشر: عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم كما في ٢٠١٠/١٢/٣١
أ - أعضاء مجلس الإدارة:

اسم العضو والجهة التي يمثلها	المنصب	الجنسية	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 31/12/2010	عدد الأوراق المالية المملوكة للجهة التي يمثلها كما في 31/12/2009	المملوكة للعضو كما في 31/12/2009
السيد منجد منير رضا سختيان	رئيس المجلس	الأردنية	-	3,497,907	2,962,182
الشركة المتحدة للنعام ويمثلها السيد محمد احمد العلاوي	عضو	الأردنية	553,863	-	18,142
شركة الذاكرة التجارية ويمثلها السيد جمال شعشاعة	عضو	الأردنية	2,349,944	-	1,814,223
السيد سمير حداد	عضو	الأردنية	-	261,456	238,689
شركة المنجد للسياحة والسفر ويمثلها السيد جميل حوامدة	عضو	الأردنية	1,797,928	2,700	1,262,207
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية ويمثلها السيد قيس منجد سختيان (1)	عضو	الأردنية	545,061	-	-
السيد منير منجد سختيان	عضو	الأردنية	-	544,792	9,071

١ - اعتباراً من ٢٠١٠/٣/١٧

ب - أقرباء أعضاء مجلس الإدارة:

١ - السيد سمير مذيبي موسى حداد

إسم المساهم	صلة القرابة	الجنسية	31/12/2010		31/12/2009	
			عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
نبيل مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.557
هنري مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.557
يوسف مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	231,365	%1.378
نصري مذيبي موسى حداد	أخ	الأردنية	261,365	%1.307	261,365	%1.557
سونيا سمير مذيبي حداد	بنت	الأردنية	65	%0.00032	65	%0.00038
مذيبي سمير مذيبي حداد	ابن	الأردنية	131	%0.00065	131	%0.00078
لورا سمير مذيبي حداد	بنت	الأردنية	65	%0.00032	65	%0.00038
طارق سمير مذيبي حداد	ابن	الأردنية	6,686	%0.033	6,686	%0.0398

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

الإسم	الشركات المسيطر عليها	31/12/2010		31/12/2009	
		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية	شركة كونسيبت جلوبال ليمتد	347,541	%1.738	-	-

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

عدد الأوراق المالية المملوكة كما في 31/12/2010	الوظيفة	الإدارة العليا
17.500	مساعد المدير العام للشؤون الفنية لغاية 1/5/2010	السيد عبد السلام حسين بني هاني

- لا يوجد أي أسهم مملوكة لباقي موظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.

- لا يوجد أسهم مملوكة في شركات مسيطرة عليها من قبل موظفي الإدارة العليا أو أقاربهم.

ثامن عشر : المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠.

أ- أعضاء مجلس الإدارة :

الإسم	الصفة	بدل تنقلات دينار	أتعاب تفرغ	المكافآت	الإجمالي
السيد منجد منير سختيان	رئيس مجلس الإدارة	3.600	120.000	-	123.600
السيد محمد أحمد العلاوي	نائب الرئيس والمدير العام	3.600		-	3.600
السيد سمير مزيب حداد	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد جمال شعشاعة	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد جميل الحوامدة	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد منير منجد سختيان	عضواً	3.600	-	-	3.600
السيد قيس منجد سختيان	(★) عضواً اعتباراً من 17/3/2010	2.840	-	-	2.840
المجموع		25040	-	-	144.440

★ ممثل شركة وادي الموجب للمشاريع والخدمات السياحية اعتباراً من ١٧/٣/٢٠١٠.

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

الإدارة العليا	الصفة	رواتب بالدينار	بدل تنقلات بالدينار	المكافآت السنوية بالدينار	نفقات السفر بالدينار	المجموع بالدينار
السيد محمد العلوي	المدير العام	48000	3.600	-	-	51600
المهندس عبد السلام بني هاني	مساعد المدير العام للشؤون الفنية لغاية 1/5/2010	35100	-	-	-	35100
السيد إسلام صالح	المدير المالي والإداري	16800	3.600	-	-	20400
المجموع		99.900	7.200			107.100

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

- ١) تبرعت الشركة لجمعية المعاقين بمبلغ (١٠٠٠) دينار .
- ٢) تبرعت الشركة للإتحاد الملكي لنادي الشطرنج بمبلغ (٢٥٠) دينار .

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

١. إستئجار مكاتب للشركة بمبلغ ٤٧,٤٠٠ دينار.
٢. شراء تذاكر سفر ورحلات بمبلغ ٤٩٢٥ دينار .

واحد وعشرون: أ- مساهمة الشركة في حماية البيئة:

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

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

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

توصيات مجلس الإدارة:

١. المصادقة على وقائع الجلسة السابقة للهيئة العامة وإقرارها.
 ٢. المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠ والخطة المستقبلية لها وإقرارهما.
 ٣. سماع ومناقشة تقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠ .
 ٤. المصادقة على البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٠ وإقرارها وإبراء ذمة مجلس الإدارة بحدود أحكام القانون.
 ٥. انتخاب مدققي حسابات الشركة للعام ٢٠١١ وتحديد أتعابهم.
- وفي الختام يتقدم مجلس الإدارة بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم به ودعمهم له كما يود المجلس أن يسجل شكره وتقديره لموظفي الشركة عن جهودهم وإخلاصهم، آملي أن يكون العام ٢٠١١ عام خير وبركة على الأسرة الأردنية الواحدة في ظل صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني بن الحسين حفظه الله ورعاه.

مجلس الإدارة

تطبيق قواعد الحوكمة

تقوم الشركة بتطبيق قواعد حوكمة الشركات بما فيها إلزام الشركة ببنود القواعد الإرشادية لدليل الحوكمة فيما عدا التالي :

- (١) إن طريقة انتخاب مجلس الإدارة تتم وفق القواعد القانونية المنصوص عليها في قانون الشركات الاردني الساري المفعول وسيتم تطبيق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة بما لا يتعارض مع قانون الشركات .
- (٢) لا يتم توجيه دعوات حضور إجتماع الهيئة العامة العادي بالبريد الإلكتروني لكل مساهم وإنما يكتفي بإرسالها بالبريد ونشر إعلانات في الصحف والإذاعة حسب متطلبات القانون .
- (٣) تنوي الشركة القيام باستخدام الموقع الإلكتروني لتعزيز الإفصاح والشفافية .
- (٤) جاري العمل على وضع آلية لاستقبال الشكاوي والإقتراحات المقدمة من قبل المساهمين علما أنه تم تزويد الموقع الإلكتروني للشركة بذلك .

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



نائب الرئيس
السيد محمد العلاوي



عضو مجلس إدارة
السيد سمير حداد



عضو مجلس إدارة
السيد جمال شعشاعة



عضو مجلس إدارة
السيد منير منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد قيس منجد سختيان



عضو مجلس إدارة
السيد جميل الحوامدة



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

رئيس مجلس الإدارة
السيد منجد سختيان



المدير العام
السيد محمد العلاوي



المدير المالي والإداري
السيد إبراهيم طه الأحمد



شركة إعمار

للتطوير والإستثمار العقاري
المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية



البيانات المالية الموحدة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في ٣١ - كانون الأول ٢٠١٠

ص.ب ١٧٣٨٤، عمان ١١١٩٥
المملكة الأردنية الهاشمية
هاتف: ٥٧٧٧٢٥١
فاكس: ٥٧٧٧٢٥٤

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بالمجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى. تم تدقيق القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير متحفظ حولها بتاريخ ١ آذار ٢٠١٠

مسؤولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا ٠ لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية. إن إختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء الناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم مدقق الحسابات للمخاطر يأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بأعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة ٠ يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

إرنست ويونغ / الأردن

محمد إبراهيم الكركي

ترخيص رقم ٨٨٢ فئة (أ)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠١١

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة المركز المالي الموحدة

الموجودات	إيضاحات	٢٠١٠	٢٠٠٩
موجودات غير متداولة -			
ممتلكات ومعدات	٤	٢٤٤٤٧٥ دينار	٢٤٠٤١٥ دينار
مشاريع تحت التنفيذ	٥	٤٩١٨٧٨٠	٦٥٩٣٧٧٠
حقوق التطوير	٣	١٥٣٤١٥٧	-
استثمار في شركات حليفة	٦	٣٧٠٣٦١٥	١٧٠٧٨٤١
شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل	٩	٣٨٧٥٦٥٧	٤٨١٨٥٣٢
استثمارات عقارية	٧	٣٧١٥٤٧٥	٣٥٠٩٠٠٢
موجودات مالية متوفرة للبيع	٨	٣٩٨٧٦٠٠	٣٩٨٧٦٠٠
		<u>٢١٩٧٩٧٥٩</u>	<u>٢٠٨٥٧١٦٠</u>
موجودات متداولة -			
عقارات معدة للبيع	١٠	٥٦٣١٧٤٢	١٣٨٥٠٢٨
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١١	٢٣٧٠١٧٠	٩٤٣٧٣٥
ذمم مدينة	١٢	٦٠٢٥٠٣	٩١٦٩٥٧
شيكات برسم التحصيل قصيرة الأجل		٩٣٦١٢٣	١٣٨٤٩٧٢
أرصدة مدينة أخرى	٩	٤٨٨٩٤٥	٢٤٩٩٠٤
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	١٣	٦٥٨٠٠	١٩٩٦٦٧٩
		<u>٩٩٩٥٢٨٣</u>	<u>٦٨١٧٢٧٥</u>
مجموع الموجودات		<u>٣١٩٧٥٠٤٢</u>	<u>٢٧٧٣٤٤٣٥</u>
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية حملة الأسهم -			
راس المال المدفوع	٢٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	١٦٧٨٥٦٧٠
علاوة اصدار		١٥٨٠٥	١٥٨٠٥
احتياطي اجباري	٢٠	٨٩٨١٠٠	٨٩٨١٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة		٣٥٥٣٨٨	٣٥٥٣٨٨
ارباح مدورة		٤٢١١٠٢	٤٣٩٦١٨
فروقات ترجمة عملات اجنبية		٦٥٧٠	-
مجموع حقوق الملكية		<u>٢١٦٩٦٩٦٥</u>	<u>١٨٤٩٤٥٨١</u>
المطلوبات -			
مطلوبات غير متداولة -			
قروض طويلة الأجل	١٤	٣٧٨٦٤٥٥	٤٥٢٧٠٥٣
ايرادات مؤجلة - طويلة الأجل	٩	٨٥٦٩٢٥	١٣١٥٩٤١
		<u>٤٦٤٣٣٨٠</u>	<u>٥٨٤٢٩٩٤</u>
مطلوبات متداولة -			
ذمم دائنة		٢٨٦٢١٠	٦١٧٥٧٦
أرصدة دائنة أخرى	١٥	١١٠٠٥٧٩	٩٩٨٧٣٤
مخصص ضريبة الدخل	١٩	٥٤٤٩٩	٦٠٥٤٦
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة	١١	٦٣٢٦٣٠	-
ايرادات مؤجلة قصيرة الأجل	٩	٤١٨٤٥٣	٣٨٩٦١٩
بنوك دائنة	١٦	٢٢١٣٧٢٥	٤٣٥٧٧٢
أقساط قروض طويلة الأجل تستحق خلال عام	١٤	٩١٨٦٠١	٨٩٤٦١٣
		<u>٥٦٣٤٦٩٧</u>	<u>٣٣٩٦٨٦٠</u>
مجموع المطلوبات		<u>١٠٢٧٨٠٧٧</u>	<u>٩٢٣٩٨٥٤</u>
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		<u>٣١٩٧٥٠٤٢</u>	<u>٢٧٧٣٤٤٣٥</u>

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

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الموحدة

الإيرادات-	إيضاحات	٢٠١٠ دينار	٢٠٠٩ دينار
إيراد تمويل		٤٤٣,٥٠٥	٣٦٥,٥٤٤
أيراد بيع مكاتب		٥٦٤,٥٧٥	٧٤٨,٩٠٣
أيراد إيجارات		٨٢,٨٦١	١٢,٩٩٥
إيرادات أخرى		١٠١,١٢٧	١١,٦١٥
مجموع الإيرادات		١,١٩٢,٠٦٨	١,١٣٩,٠٥٧
المصاريف-			
مصاريف إدارية	١٧	٦٨٠,٣٣٢	٥٥٠,٥٠٧
إستهلاكات		٩٢,٣٦٨	٨٢,٧١٠
تكاليف تمويل		٣٣٣,٨٦١	٣٥٩,٤٤٩
حصة الشركة من خسائر الشركات الحليفة	٦	٩٠,٤١٣	٣٩,٢٢٨
مجموع المصاريف		١,١٩٦,٩٧٤	١,٠٣٢,٨٩٤
(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل		(٤٩,٩٠٦)	١٠٦,١٦٣
ضريبة الدخل		١٣,٦١٠	١٩,٦٥١
(خسارة) ربح السنة		(١٨,٥١٦)	٨٦,٥١٢
		فلس/دينار	فلس/دينار
الحصة الأساسية للسهم من (خسارة) ربح السنة	١٨	(٠,٠٠١)	٠,٠٠٧
الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة	١٨	(٠,٠٠٠,٩)	٠,٠٠٥

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

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة الدخل الشامل الموحدة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
٨٦٥١٢	(١٨٥١٦)	(خسارة) ربح السنة
-	٦٥٧٠	يضاف: بنود الدخل الشامل الأخرى
-	٦٥٧٠	فروقات ترجمة عملات اجنبية
٨٦٥١٢	(١١٩٤٦)	مجموع (الخسارة) الربح والدخل الشامل للسنة

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

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

المجموع	أرباح مدورة	التغير في القيمة العادلة	احتياطي إجباري	فروقات ترجمة عملات أجنبية	علاوة إصدار	رأس المال المدفوع	
						دينار	دينار
٨١,٤٩٤,٥٨١	٤٣٩,٦١٨	٣٥٥,٣٨٨	٨٩٨,١٠٠	-	١٥,٨٠٥	١٦,٧٨٥,٦٧٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٠
(١٨,٥١٦)	(١٨,١٦)	-	-	-	-	-	ربح الفترة
٦,٥٧٠	-	-	-	٦,٥٧٠	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
(١١,٩٤٦)	(١٨,١٦)	-	-	٦,٥٧٠	-	-	مجموع الخسارة والدخل الشامل للسنة
٣,٢١٤,٣٣٠	-	-	-	-	-	٣,٢١٤,٣٣٠	الزيادة في رأس المال
٢١,٦٩٦,٩٦٥	٤٣١,١٠٢	٣٥٥,٣٨٨	٨٩٨,١٠٠	٦,٥٧٠	١٥,٨٠٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠
١٥,٠٤٧,٠١١	٣٦٤,٠١٧	-	٨٨٧,١٨٩	-	١٥,٨٠٥	١٣,٧٨٠,٠٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٠٩
٨٦,٥١٢	٨٦,١٢	-	-	-	-	-	ربح الفترة
٣٥٥,٣٨٨	-	٣٥٥,٣٨٨	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى
٤٤١,٩٠٠	٨٦,٥١٢	٣٥٥,٣٨٨	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
٣,٠٠٥,٦٧٠	-	-	-	-	-	٣,٠٠٥,٦٧٠	الزيادة في رأس المال
-	(١٠,٩١١)	-	١٠,٩١١	-	-	-	المحول للاحتياطي الإجمالي
١٨,٤٩٤,٥٨١	٤٣٩,٦١٨	٣٥٥,٣٨٨	٨٩٨,١٠٠	-	١٥,٨٠٥	١٦,٧٨٥,٦٧٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

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

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٢٠٠٩	٢٠١٠	إيضاحات
دينار	دينار	
الأنشطة التشغيلية		
١٠٦,١٦٣	(٤٩,٠٦)	(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة الدخل
٨٣,٧١٠	٩٢,٣٦٨	بنود غير نقدية - استهلاكات
٣٩,٢٢٨	٩٠,٤١٣	٦ حصة الشركة من خسائر الشركات الحليفة
(١٩٧)	(٧٩٠)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٣٥٩,٤٤٩	٣٣٣,٨٦١	تكاليف تمويل
(٣٦٥,٥٤٤)	(٤٤٣,٥٠٥)	إيراد تمويل
تغيرات رأس المال العامل -		
١,٣٩٧,٧٦٥	٣١٤,٤٥٤	ذمم مدينة
(٢٤,٦٤٧)	(١,٣٢٦,٤٣٥)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(١,٢٣٢,٠٣٩)	١,٣٩١,٧٢٤	شيكات برسم التحصيل
١٤٤,٣٦٢	(١٠٣,٨٧٥)	أرصدة مدينة أخرى
(١٢٠,١٦٧)	(٣٣١,٣٦٦)	ذمم دائنة
-	٦٣٢,٦٣٠	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
٣١٣,٣٤١	(٤٣٠,١٨٢)	إيرادات مؤجلة
(١,٨٠٠,٤٣٧)	٣٨,٠٤٦	أرصدة دائنة أخرى
(٤٧,١٢٣)	(١٩,٦٧٥)	١٩ ضريبة دخل مدفوعة
(١,١٤٦,١٣٦)	٢٣٢,٧٦٢	صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٢٣٠,٧٣٨)	(٤٧,٣١٩)	شراء ممتلكات ومعدات
٣٥,١٠٣	٨,٧٥٩	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	(١٥,٢٧٦)	شراء استثمارات عقارية
(٣٥١,٨٨٠)	(٢,٠٨٦,١٨٧)	الإستثمار في شركات حليفة
-	(٣,٣٢٢,٦٨٢)	تملك شركات تابعة بعد تنزيل النقد الممتلك
(٨٧٩,٠٢٢)	(١,٨٠٦,٦٥٤)	مشاريع تحت التنفيذ
١,١١٧,٠٨٨	٧٢٠,٤٠١	عقارات معدة للبيع
٣٦٥,٥٤٤	٤٤٣,٥٠٥	إيراد تمويل مقبوض
٥٦,٠٩٥	(٦,١٠٥,٤٥٣)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
٣,٠٠٥,٦٧٠	٣,٢١٤,٣٣٠	الزيادة في رأس المال
(٨٧١,٥٤٤)	(٧١٦,٦١٠)	تسديد قروض طويلة الأجل
(٣٥٩,٤٤٩)	(٣٣٣,٨٦١)	مصاريف تمويل مدفوعة
١,٧٧٤,٦٧٧	٢,١٦٣,٨٥٩	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
٦٨٤,٦٣٦	(٣,٧٠٨,٨٣٢)	(النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
٨٧٦,٢٧١	١,٥٦٠,٩٠٧	٢١ النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٥٦٠,٩٠٧	(٢,١٤٧,٩٢٥)	٢١ النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

(۱) عام

تأسست شركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٢٥ كانون الثاني ٢٠٠٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة برأسمال مصرح به ٢٠٠ ر ٢٠٠ ر ٤ سهم تم زيادته خلال الاعوام ليصبح ٠٠٠ ر ٠٠٠ ر ٢٠ سهم.

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

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

(٢-١) أسس اعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة.

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة حيث أنها العملة الرئيسية للمجموعة.

(٢-٢) أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة إعمار للتطوير والاستثمار العقاري (الشركة) وشركاتها التابعة التالية: (ويشار إليهم معاً بالمجموعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠

نسبة الملكية	بلد التأسيس
شركة شرق عمان للاستثمار و التطوير	الأردن ١٠٠ %
شركة إعمار الاسلامية للتاجير والإستثمار	الأردن ١٠٠ %
شركة أبراج إعمار للإدارة والإستثمار	الأردن ١٠٠ %
شركة سيدار للإستثمار	الأردن ١٠٠ %
شركة البسفور للإستثمار	الأردن ١٠٠ %
شركة SMH العقارية	تركيا ١٠٠ %

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداء من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس الفترة المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم استبعاد المعاملات والارصدة والايرادات والمصروفات و الارباح و الخسائر غير المتحققة من المعاملات فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم تسجيل حصة حقوق غير المسيطرين من خسائر الشركات التابعة حتى لو أدى ذلك الى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين.

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

- الغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- الغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- الغاء 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

(٢-٣) التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها في السنة السابقة باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية والتعديلات على معايير المحاسبة الدولية التالية ابتداء من أول كانون الثاني ٢٠١٠:

معييار التقارير المالية الدولي رقم ٢ - معدل - الدفع على اساس الاسهم

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديل على معيار التقارير المالية الدولي رقم ٢ لتوضيح المعالجة المحاسبية لأدوات حقوق الملكية التي يتم تسويتها نقدًا الممنوحة من قبل الشركة الأم أو إحدى شركاتها التابعة.

لم ينتج عن هذا التعديل أثر على المركز المالي أو الاداء المالي للمجموعة.

معييار التقارير المالية الدولي رقم ٣ - اندماج الاعمال - معدل ومعييار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ القوائم المالية الموحدة والمنفصلة - معدل

ان معيار التقارير المالية الدولي رقم ٣ - معدل تضمن عدداً من التعديلات التي تؤثر على السياسة المحاسبية لعمليات اندماج الأعمال. تؤثر التعديلات على تقييم حقوق غير المسيطرين، والمعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة المتعلقة باندماج الأعمال، والاعتراف المبدئي والمعالجة المحاسبية لاندماج الاعمال الذي يتم اتمامه على مراحل والاعتراف المبدئي والمعالجة المحاسبية للتعديلات على كلفة الاندماج المشروطة باحداث مستقبلية. وبالتالي تؤثر هذه التعديلات على مبلغ الشهرة المعترف به ونتائج الأعمال خلال الفترة التي تمت فيها عملية الاندماج والفترات اللاحقة. يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ - معدل عدم زيادة الشهرة أو الإعتراف بربح أو خسارة نتيجة تغير نسبة الملكية في شركة تابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة حيث يتم تسجيل الاثر في حقوق الملكية. بالإضافة إلى ذلك فإن هذا المعيار المعدل قام بتغيير المعالجة المحاسبية المتعلقة في الخسائر المتحققة من قبل الشركة التابعة والمعالجة المحاسبية المتعلقة بفقدان السيطرة على الشركة التابعة.

تفسير رقم ١٧ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - توزيعات الموجودات غير النقدية على الملاك.

لم ينتج عن تطبيق هذا التفسير أثر على المركز المالي أو الاداء المالي للمجموعة.

(٤-٢) استخدام التقديرات

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

(٥-٢) أهم السياسات المحاسبية

التملك بعد أول كانون الثاني ٢٠١٠-

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

يتم تسجيل حقوق غير المسيطرين في الشركة المملوكة بقيمتها العادلة او بحصتهم من صافي موجودات الشركة المملوكة. يتم تسجيل التكاليف المتعلقة بعملية التملك كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة. يتم تسجيل الشهرة بالكلفة، والتي تمثل زيادة المبالغ الممنوحة بالإضافة الى قيمة حقوق غير المسيطرين عن صافي الموجودات المملوكة والالتزامات المتكبدة.

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

التملك قبل أول كانون الثاني ٢٠١٠-

فيما يلي ملخص الفروقات بين السياسة المحاسبية المتبعة قبل أول كانون الثاني ٢٠١٠ بالمقارنة مع السياسة المحاسبية الواردة أعلاه:-

- تم تسجيل تملك شركات تابعة باستخدام طريقة الشراء. وتضمنت كلفة الشراء التكاليف المباشرة المتعلقة بعملية التملك.

- تم تسجيل حقوق غير المسيطرين بحصتهم من صافي موجودات الشركة المشتراه.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدني، ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم المتعلق بها عند بيعها أو التخلص منها ويتم اثبات أية أرباح أو خسائر في قائمة الدخل الموحدة.

تستهلك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

%	
٢٠	أجهزة حاسوب
١٥	أثاث ومفروشات
٢٠	سيارات
٢٠-١٥	أجهزة ومعدات
٢٠	ديكورات
٢٥	مقاسم هواتف الأبرج

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الموحدة. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

أراضي

يتم اظهار الأراضي بالكلفة.

مشاريع تحت التنفيذ

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

موجودات مالية متوفرة للبيع

يتم تسجيل الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية. وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها أو حصول تدني في قيمتها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك المبالغ المقيدة سابقاً في حقوق الملكية والتي تخص هذه الموجودات.

تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

استثمارات في شركات حليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس فيها المجموعة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية، وتظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة بموجب طريقة حقوق الملكية.

تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة بالكلفة، بالإضافة إلى حصة المجموعة من التغيرات في صافي موجودات الشركة الحليفة. يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في شركات حليفة كجزء من حساب الاستثمار في الشركة الحليفة ولا يتم اطفاءها. يتم تسجيل حصة المجموعة من أرباح الشركات الحليفة في قائمة الدخل الموحدة. 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 بحدود حصة المجموعة في الشركات الحليفة.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم.

يتم استهلاك الاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

عقارات معدة للبيع

تظهر العقارات المعدة للبيع بسعر الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما اقل إضافة إلى كلفة التطوير.

النقد وما في حكمه

لاغراض قائمة التدفقات النقدية يمثل النقد وما في حكمه نقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك وودائع لدى البنوك وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بعد تنزيل حسابات البنوك الدائنة والارصدة مقيدة السحب.

التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي لتحديد فيما اذا 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 المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة بسعر الفائدة الفعلي.

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

- تدني الموجودات المالية المتوفرة للبيع التي تظهر بالقيمة العادلة: يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة العادلة.

يتم تسجيل التدني في القيمة في قائمة الدخل الموحدة كما يتم تسجيل أي وفر في الفترة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل الموحدة باستثناء أسهم الشركات المتوفرة للبيع حيث يتم استرجاعه من خلال التغير المتراكم في القيمة العادلة.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار الاغلاق للموجودات المالية وأسعار العرض بالنسبة للمطلوبات المالية.

الذمم المدينة

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

القروض

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.

الدائنون والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة.

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي عند انتقال مخاطر ومنافع ملكية الأرض إلى المشتري وعند إمكانية قياس الإيراد بشكل يعتمد عليه.

يتم تحقق إيرادات الإيجارات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدة الإيجار.

يتم اثبات إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

يتم تسجيل فروقات التحويل لبنود الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الأردني بسعر الصرف السائد بتاريخ قائمة المركز المالي ويتم تحويل الأرباح والخسائر بسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة. يتم تثبيت جميع فروقات الصرف الناتجة من التحويل في قائمة الدخل الشامل. عند استبعاد العمليات الأجنبية، فإنه يتم تثبيت بنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بتلك العمليات الأجنبية بشكل خاص في بيان الدخل الموحد.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

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

(٣) تملك شركات تابعة

قامت الشركة بتاريخ ٣٠ حزيران ٢٠١٠ بتملك ما نسبته ١٠٠ ٪ من رأسمال شركة SMH العقارية محدودة المسؤولية. منذ تاريخ التملك، ساهمت شركة SMH العقارية في ربح المجموعة للسنة بمبلغ ٣٧٣ ر ٨٠ دينار. فيما لو تمت عملية التملك في بداية السنة لبلغت مساهمة شركة SMH العقارية في ربح المجموعة للسنة ٨٦٠ ر ١٧ دينار ولا رتفعت خسارة المجموعة للسنة الى ٢٩ ر ٨١ دينار. إن القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات شركة SMH العقارية كما بتاريخ التملك والقيمة الدفترية قبل التملك مباشرة كما يلي:

القيمة الدفترية السابقة دينار	القيمة العادلة دينار	
٤١٨١٨	٤١٨١٨	ممتلكات ومعدات (إيضاح ٤)
١٦٩١٩٢٨	١٦٩١٩٢٨	مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح ٥)
١٣٥١٦٦	١٣٥١٦٦	أرصدة مدينة أخرى
٢٨٥٢٧	٢٨٥٢٧	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١٨٩٧٤٣٩	١٨٩٧٤٣٩	
٨٠٣٨٧	٨٠٣٨٧	أرصدة دائنة أخرى
٨٠٣٨٧	٨٠٣٨٧	
١٨١٧٠٥٢	١٨١٧٠٥٢	صافي الموجودات
	١٨١٧٠٥٢	صافي الموجودات المملوكة
	١٥٧٤٣٥٣	حقوق التطوير الناتجة عن التملك
	١٢٥١٢٣٩	النقد المدفوع
		التدفق النقدي عند التملك:
٢٨٥٢٧		صافي النقد المملوك مع الشركات التابعة
(٣٣٥١٢٠٩)		النقد المدفوع
(٣٣٢٢٦٨٢)		صافي النقد المدفوع

حصلت المجموعة نتيجة عملية التملك على حقوق وعقود تطوير اراضي شركة SMH العقارية. تم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة المشتراة بشكل مؤقت بحلول نهاية الفترة التي تم فيها التملك. وبالتالي فقد تم تحديد المحاسبة المبدئية لعملية التملك بشكل مؤقت و سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بأية تعديلات على تلك القيم المؤقتة نتيجة إتمام المحاسبة المبدئية خلال فترة إثني عشر شهراً من تاريخ الشراء.

(٤) ممتلكات ومعدات

اجهزة ومعدات	ديكورات	سيارات	اثاث ومفروشات	اجهزة حاسوب	مقسم هواتف الابراج	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٢٠١٠						
- الكلفة -						
٩٨٤٧٤	٥٠٦٣٧	٦٠٨٠٩	٢٤٢٢٣	٢٢٤٠٣	٩٦٢٨٠	٣٥٢٨٢٦
١٣١٩	١٠٠٠	٤٢٠٠٣	٢٧٦٩	٢٢٨	-	٤٧٣١٩
-	-	٤١٨١٨	-	-	-	٤١٨١٨
-	-	(١٢٧٠٠)	-	-	-	(١٢٧٠٠)
٩٩٧٩٣	٥١٦٣٧	١٣١٩٣٠	٢٦٩٩٢	٢٢٦٣١	٩٦٢٨٠	٤٢٩٢٦٣
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٠						
إضافات						
تملك شركات تابعة (ايضاح ٣)						
استبعادات						
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠						
الاستهلاك المتراكم -						
٢٢٠١٢	٩٢٣	٢٨٤٣٨	١١٤٤٠	١٣٣٩٤	٣٦٢٠٤	١١٢٤١١
١٥١٦٧	١٠٥٦١	٢٠٤٠٥	٣٥٧١	٣٣٣٤	٢٤٠٧٠	٧٧١٠٨
-	-	(٤٧٣١)	-	-	-	(٤٧٣١)
٣٧١٧٩	١١٤٨٤	٤٤١١٢	١٥٠١١	١٦٧٢٨	٦٠٢٧٤	١٨٤٧٨٨
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠						
صافي القيمة الدفترية						
٦٢٦١٤	٤٠١٥٣	٨٧٨١٨	١١٩٨١	٥٩٠٣	٣٦٢٠٠٦	٢٤٤٤٧٥
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠						
٢٠٠٩						
- الكلفة -						
٢٠٩٨٨	٣٥٢٨٤	٨٤٢٠٩	٢٤٥٦٢	٢٢٠٢٨	٩٦٢٨٠	١٨٧٠٧١
٧٩٦٣٨	٥٠٦٣٧	-	١٨٠٠	٢٢٨٣	-	٢٣٠٧٣٨
(٢١٥٢)	(٣٥٢٨٤)	(٢٣٤٠٠)	(٢١٣٩)	(٢٠٠٨)	٩٦٢٨٠	(٦٤٩٨٣)
٩٨٤٧٤	٥٠٦٣٧	٦٠٨٠٩	٢٤٢٢٣	٢٢٤٠٣	٩٦٢٨٠	٣٥٢٨٢٦
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٠٩						
إضافات						
استبعادات						
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩						
الاستهلاك المتراكم -						
٨٠٥١	٤٤٨٤	٢٦٦٦٩	٨٨٤٤	١٠٧٣٠	-	٥٨٧٧٨
١٥١٨٣	٦٦٨٦	١٨٠٠٧	٣٦٢٦	٤٠٠٤	٣٦٢٠٤	٨٣٧١٠
(١٢٢٢)	(١٠٢٤٧)	(١٦٢٣٨)	(١٠٣٠)	(١٣٤٠)	-	(٣٠٠٧٧)
٢٢٠١٢	٩٢٣	٢٨٤٣٨	١١٤٤٠	١٣٣٩٤	٣٦٢٠٤	١١٢٤١١
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩						
صافي القيمة الدفترية						
٧٦٤٦٢	٤٩٧١٤	٣٢٣٧١	١٢٧٨٣	٩٠٠٩	٦٠٢٧٦	٢٤٠٤١٥
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩						

(٥) مشاريع تحت التنفيذ

الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٠ دينار	تملك شركات تابعة (إيضاح ٣)	إضافات	المحول لعقارات معدة للبيع	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ دينار
٦١٨٤٥٠	-	٦١٨٤٥٠	-	٦١٨٤٥٠
٦٥٩٣٧٧٠	-	٣٣٨٧١٩	٥١٧٣٥٧٢	١٧٥٨٩١٧
-	١٦٩١٩٢٨	٨٤٩٤٨٥	-	٢٥٤١٤١٣
٦٥٩٣٧٧٠	١٦٩١٩٢٨	١٨٠٦٦٥٤	٥١٧٣٥٧٢	٤٩١٨٧٨٠

مشروع البحر الميت ★

مشروع اسكان خالد بن الوليد ★★

مشروع تركيا ★★

★ يمثل هذا البند كلفة الارض التي تم شراؤها من قبل شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري في منطقة البحر الميت بهدف بناء وحدات سكنية عليها .

★★ يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل شركة شرق عمان للاسكان و التطوير على اعمال المرحلة الثالثة من مشروع اسكان خالد بن الوليد لذوي الدخل المحدود و الخاص بإنشاء ٣٠ عمارة.

★★★ يمثل هذا البند المبالغ التي تم دفعها من قبل شركة SMH العقارية على اعمال مشروع تركيا و الخاص بإنشاء وحدات سكنية.

بلغت قيمة تكاليف التمويل المرسلة على حساب مشاريع قيد التنفيذ مبلغ ١٠٢٢٦٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ (٢٠٠٩: ٢٩٥٠٥٠ دينار).

(٦) استثمارات في شركات حليفة

بلد التأسيس	نسبة المساهمة	٢٠١٠ دينار	٢٠٠٩ دينار
الأردن	٥٠٪	١٦٧١٢٤١	١٧٠٧٨٤١
الأردن	٣٠٪	٢٠٣٢٣٧٤	-
		٣٧٠٣٦١٥	١٧٠٧٨٤١

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
١٣٩٥١٨٩	١٧٠٧٨٤١	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٣٥١٨٨٠	٢٠٨٦١٨٧	اضافات خلال السنة
(٣٩٢٢٨)	(٩٠٤١٣)	حصة المجموعة من خسارة الشركات الحليفة
١٧٠٧٨٤١	٣٧٠٣٦١٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٢٠٠٩	٢٠١٠	حصة المجموعة من موجودات ومطلوبات الشركات الحليفة:
دينار	دينار	
٣٥٦٥٨٦٢	٦٢٥٧٦٠٤	مجموع الموجودات
١٨٥٨٠٢١	٢٥٥٣٩٨٩	مجموع المطلوبات
١٧٠٧٨٤١	٣٧٠٣٦١٥	صافي الموجودات
٢٠٠٩	٢٠١٠	حصة المجموعة من إيرادات وخسائر الشركات الحليفة:
دينار	دينار	
٤٦٨٤٨٧	٣٠٥	الإيرادات
٣٩٢٢٨	٩٠٤١٣	خسارة السنة

(٧) استثمارات عقارية

فيما يلي تفاصيل هذا البند:

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	أراضي
١١١٣٧٨٢	١١١٣٧٨٢	أراضي المسفر- الرصيفة
٨٥٧٨٠٢	٨٧٣٠٧٨	أراضي عين الباشا
٥٨٣٥١٩	٥٨٣٥١٩	أرض الجرينة
٧٧٨٧٦٠	٧٧٨٧٦٠	أرض السرو
٣٣٣٣٨٦٣	٣٣٤٩١٣٩	مباني
١٧٥١٣٩	٣٦٦٣٣٦	مكاتب مؤجرة بالصافي ★
٣٥٠٩٠٠٢	٣٧١٥٤٧٥	

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

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
		الكلفة
-	١٧٥١٣٩	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٧٥١٣٩	٢٠٦٤٥٧	المحول من عقارات معدة للبيع
١٧٥١٣٩	٣٨١٥٩٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
-	-	الاستهلاك المتراكم
-	١٥٢٦٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
		الإستهلاك للسنة
-	١٥٢٦٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
١٧٥١٣٩	٣٦٦٣٣٦	صافي القيمة الدفترية كما في
		٣١ كانون الأول ٢٠١٠

٢٠٠٩	٢٠١٠	(٨) موجودات مالية متوفرة للبيع
دينار	دينار	
		أسهم شركات مدرجة -
٣٩٦٧٦٠٠	٣٩٦٧٦٠٠	شركة امواج العقارية ★
		أسهم شركات غير مدرجة -
٢٠.٠٠٠	٢٠.٠٠٠	شركة الكرامة
٣٩٨٧٦٠٠	٣٩٨٧٦٠٠	

★ تم إيقاف شركة امواج العقارية عن التداول بتاريخ ١٦ آب ٢٠٠٩. يمثل هذا المبلغ القيمة العادلة لأسهم شركة امواج العقارية قبل إيقافها عن التداول.

تظهر الموجودات المالية التي لا تتوفر لها أسعار سوقية بالكلفة حيث لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.

(٩) شيكات برسم التحصيل

يمثل هذا البند شيكات تم تحصيلها من بيع المكاتب وبمعدل فائدة ١٠.٥٪ سنوياً، يستحق آخرها بتاريخ ١ ايار ٢٠١٩. بلغ اجمالي قيمة الايرادات المؤجلة مبلغ ٣٧٨٣٧٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ (٢٠٠٩: ١٧٠٥٨٦٠ دينار).

(١٠) عقارات معدة للبيع		٢٠١٠	٢٠٠٩
		دينار	دينار
مكاتب (أبراج أعمار) شقق سكنية (مشروع اسكان خالد بن الوليد)		٥٧٧٤٥٠	١٣٨٥٠٢٨
		٥٠٥٤٢٩٢	-
		٥٦٣١٧٤٢	١٣٨٥٠٢٨

(١١) معاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل المعاملات مع جهات ذات علاقة المعاملات التي تمت مع الشركات الحليفة وكبار المساهمين والإدارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين.

يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه العمليات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة:

بنود داخل قائمة المركز المالي الموحدة		٢٠١٠	٢٠٠٩
		دينار	دينار
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة:			
شركة ربوع الأردن للتطوير العقاري - شركة حليفة		١٧٦٢٥٣١	٩٤٣٧٣٥
شركة التعاون الدولي للاستثمار والسياحة - شركة حليفة		٥٠٧٦٣٩	-
شيكات برسم التحصيل (اعضاء مجلس إدارة)		٢٣٧٠١٧٠	٩٤٣٧٣٥
		١٣٩٦١٨٠	١٥٩١٥٣٤
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة:			
منجد منير سختيان - مساهم رئيسي		٦٣٢٦٣٠	-
قروض طويلة الاجل (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)		٤٧٠٥٠٥٦	٥٤٢١٦٦٦
بنك دائن (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)		٢٠٢٥٠٥٣	٤٣٥٧٥٦
بنود داخل قائمة الدخل الموحدة		٢٠١٠	٢٠٠٩
		دينار	دينار
تكاليف تمويل (البنك الأردني للاستثمار والتمويل - مساهم)		٤٢٩٢٢٣	٣٨٤٧٨٤
ايراد تمويل (اعضاء مجلس إدارة)		١٠٠٨٢٨	١١٤٠٥٨
بدل تنقلات اعضاء مجلس الإدارة		٢٥٠٤٠	٢٧٢٩٠
اتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة		١٢٠٠٠	-
فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة:		٢٠١٠	٢٠٠٩
		دينار	دينار
رواتب ومكافآت		٤٨٠٠٠	٤٧٦٩٢

(١٢) ذمم مدينة

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
٩١٦٩٥٧	٦٠٢٥٠٣

ذمم تجارية

فيما يلي جدول أعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

الذمم غير المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها					
المجموع	الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها				
	٢٧١	٢٧٠-١٨١	١٨٠-٩٠		
	يوم فأكثر	يوم	يوم		
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٦٠٢٥٠٣	١٦٠٤٦٩	٥٧٨٧	٧٠٧٨	٤٢٩١٦٩	
٩١٦٩٥٧	٣١١٩١٥	٥٠٥٥٥	٥٠٨	٥٥٣٩٧٩	

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل.

(١٣) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠٠٩	٢٠١٠
دينار	دينار
٥٩٨	٤٠٠
١٩٩٦٠٨١	٦٥٤٠٠
١٩٩٦٧٩	٦٥٨٠٠

نقد في الصندوق
أرصدة لدى البنوك

(١٤) قروض طويلة الأجل

٢٠٠٩		٢٠١٠		البنك الأردني للإستثمار والتمويل
أقساط القروض		أقساط القروض		
تستحق خلال عام	طويلة الاجل	تستحق خلال عام	طويلة الاجل	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٨٩٤٦١٣	٤٥٢٧٠٥٣	٩١٨٦٠١	٣٧٨٦٤٥٥	

منحت شركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري قرضاً من قبل البنك الأردني للإستثمار والتمويل بقيمة ٤٠٠٠٠٠٠٠ ر بمعدل فائدة ٩.٥٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط شهرية أستحق أولها بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠٠٨ ويستحق آخرها بتاريخ ١ ايار ٢٠١٩.

منحت الشركة التابعة شركة شرق عمان للإسكان والتطوير بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٧ قرضاً من البنك الأردني للإستثمار والتمويل بقيمة ١٤٣١٧١٦ دينار بمعدل فائدة ٢٥٪ سنوياً تحتسب على أساس الرصيد اليومي للقرض وتضاف على الحساب في نهاية كل شهر. يسدد القرض على أقساط ربع سنوية بمبلغ ٩٤٨٠٠ دينار أستحق أولها بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠٠٩ ويستحق آخرها بتاريخ ٣١ آب ٢٠١٣.

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

السنة	دينار
٢٠١٢	٩٨٨١٧٠
٢٠١٣	٧٨٤٣٩٤
٢٠١٤	٤٤٧٥٣٢
٢٠١٥	٤١٤٩١٧
٢٠١٦ وما بعد	١٤١٥١٤٤٢
	<u>٣٧٨٦٤٥٥</u>

(١٥) أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٠ دينار	٢٠٠٩ دينار	
٢٤٣٠٨٨	٢١٥٢٦٤	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
٢٦٨٤٤١	٢٧٩٩٨٤	أرباح غير موزعة على المساهمين
٣٨٦٠٨٦	٣٨٦٠٨٦	أمانات المساهمين - حق الإكتتاب
١٢٥١	١٨٥٥	أمانات الضمان الإجتماعي
٢١١٧١٣	١١٥٥٤٥	أخرى
<u>١١١٠٥٧٩</u>	<u>٩٩٨٧٣٤</u>	

(١٦) بنوك دائنة

يمثل هذا البند التسهيلات الائتمانية الممنوحة لشركة اعمار للتطوير والاستثمار العقاري من البنك الأردني للإستثمار والتمويل بسقف ٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار ومن بنك الإسكان للتجارة والتمويل بسقف ٣٠٠٠٠٠ دينار وينسب فائدة سنوية تتراوح بين ٨.٥٪ الى ٩.٠٪.

(١٧) مصاريف إدارية

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
١٣١١٤٦	١٧١١٥٢	رواتب واجور ومنافع أخرى
١٣٥٠٧	١٤٥٣٥	المساهمة في الضمان الاجتماعي
٣٨٧٢٧	٤١٩٣٤	أتعاب قانونية واستشارات
٢٧٢٩٠	٢٥٠٤٠	بدل تنقلات اعضاء مجلس الإدارة
-	١٢٠٠٠	اتعاب بدل تفرغ رئيس مجلس الإدارة
١٢٧٢١٤	١٣١٣٤	رسوم حكومية
٢٠٨٣٢	٨٢٠١	سفر وتنقلات
١٣٨٦٦	٢٢٥٤٦	إعلانات ومعارض
١٠٢٧٥	١٦٠٤٢	بريد وهاتف
٥٧٩٣٠	٤٢٣٤٧	قرطاسية ومطبوعات وإشتراكات
٨٤٠٨	٤٧٤٠٠	إيجارات
٢٨١٦	٤٨٦٢	مصاريف سيارات
١٢٠٢	٢٢٤٧	مصاريف ضيافة
٣٤٩٢٣	٢١٦٨٢	مصاريف صيانة
٦٢٣٧١	١٢٩٢١٠	مصاريف أخرى
٥٥٠٥٠٧	٦٨٠٣٣٢	

(١٨) حصة السهم من (خسارة) ربح السنة

٢٠٠٩	٢٠١٠	
دينار	دينار	
٨٦٥١٢	(١٨٥١٦)	الحصة الأساسية
١١٦٥٦٦٧٠	١٨٢٠٥٣٣٢	(خسارة) ربح السنة (دينار)
		المعدل المرجح لعدد الاسهم خلال السنة (سهم)
٠.٠٠٧	(٠.٠٠١)	الحصة الأساسية للسهم من (خسارة) ربح السنة
٨٦٥١٢	(١٨٥١٦)	الحصة المخفضة
١٦٧٨٥٦٧٠	٢٠.٠٠٠.٠٠٠	(خسارة) ربح السنة (دينار)
		المتوسط المرجح لعدد الاسهم خلال السنة (سهم)
٠.٠٠٥	(٠.٠٠٠٩)	الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة

(١٩) ضريبة الدخل

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

٢٠١٠	٢٠٠٩	
دينار	دينار	
٦٠٥٤٦	٨٨٠١٨	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٣٦١٠	١٩٦٥١	مخصص ضريبة الدخل
(١٩٦٥٧)	(٤٧١٢٣)	المدفوع خلال السنة
٥٤٤٩٩	٦٠٥٤٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠٠٩ وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٩ وقانون ضريبة الدخل رقم (٥٧) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته اللاحقة على التوالي.

لم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة السجلات المحاسبية للمجموعة منذ عام ٢٠٠٥ ولغاية عام ٢٠٠٩ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

(٢٠) حق ملكية حملة الأسهم

رأس المال المدفوع -

يبلغ رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد. تم زيادة رأس مال الشركة المدفوع بتاريخ ٢٦ تموز ٢٠١٠ بمبلغ ٣٢١٤٣٠ دينار ليصبح ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ سهماً بقيمة إسمية دينار للسهم الواحد.

الإحتياطي الإجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة ١٠٪ خلال السنوات وفقاً لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين. لا يجوز وقف التحويل للإحتياطي الإجباري قبل أن يبلغ رصيده ٢٥٪ من رأس المال المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في التحويل الى أن يبلغ رصيد الإحتياطي الاجباري رأس مال الشركة المصرح به.

(٢١) النقد وما في حكمه

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

٢٠١٠	٢٠٠٩	
دينار	دينار	
٦٥٨٠٠	١٩٩٦٦٧٩	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
٢٢١٣٧٢٥	٤٣٥٧٧٢	ينزل: بنوك دائنة
(٢١٤٧٩٢٥)	١٥٦٠٩٠٧	صافي النقد وما في حكمه

(٢٢) ادارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة

ان المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل، البنوك الدائنة والقروض. يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغيرة كما في ٣١ كانون الأول.

٢٠١٠ -	الزيادة/النقص بسرعة الفائدة نقطة مئوية	الأثر على الخسارة دينار
العملة		
دينار أردني	٧٥+	(٥١٨٥١)
دينار أردني	٧٥-	٥١٨٥١
٢٠٠٩ -	الزيادة/النقص بسرعة الفائدة نقطة مئوية	الأثر على الربح دينار
العملة		
دينار أردني	٧٥+	٤٣٩٣١
دينار أردني	٧٥-	(٤٣٩٣١)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية تجاه المجموعة. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة) وأنشطتها التمويلية المتضمنة الودائع لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة.

وترى الشركة 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 ١٠٪ من رصيد الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ و ٢٠٠٩.

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 ٢٠١٠ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٠	أقل من ٣ شهور دينار	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر دينار	من سنة حتى ٥ سنوات دينار	المجموع دينار
قرض طويل الأجل	٢٣٤٨١٧	٧٥٠٩٥٧	٤٨٠٨٧٩٧	٥٧٩٤٨٥٧١
ذمم دائنة	٢٨٦٢١٠	-	-	٢٨٦٢١٠
بنوك دائنة	-	٢٤١٢٩٦٠	-	٢٤١٢٩٦٠
مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة	-	٦٣٢٦٣٠	-	٦٣٢٦٣٠
أرصدة دائنة أخرى	-	٢٦٨٤٤١	-	٢٦٨٤٤١
المجموع	٥٢١٠٢٧	٤٠٦٤٩٨٨	٤٨٠٨٧٩٧	٩٣٩٤٨١٢

٣١ كانون الأول ٢٠٠٩	أقل من ٣ شهور دينار	من ٣ شهور إلى ١٢ شهر دينار	من سنة حتى ٥ سنوات دينار	المجموع دينار
قرض طويل الأجل	٢٤٣٧٨١	٧٣١٣٤٦	٥٧٤٩٣٥٧	٦٧٢٤٨٤٨٤
ذمم دائنة	٦١٧٥٧٦	-	-	٦١٧٥٧٦
بنوك دائنة	-	٤٧٤٩٩١	-	٤٧٤٩٩١
أرصدة دائنة أخرى	-	٢٧٩٩٨٤	-	٢٧٩٩٨٤
المجموع	٨٦١٣٥٧	١٢٨٦٣٢١	٥٧٤٩٣٥٧	١٠٩٧٠٣٥

مخاطر العملات

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار) وبالتالي لا ينتج عن التعاملات بالدولار الأمريكي مخاطر عملات جوهرية.

(٢٣) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة. ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الاصدار والاحتياطي الاجباري والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٢١٣٣٥٠٠٧ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ مقابل ١٨١٣٩١٩٣ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩.

(٢٤) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الادوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تمثل الموجودات المالية النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية المتوفرة للبيع ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تمثل المطلوبات المالية البنوك الدائنة والذمم الدائنة والقروض طويلة الأجل وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

ان القيمة الدفترية للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها العادلة.

(٢٥) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات غير نافذة التطبيق

١. تم اصدار معايير تقارير مالية جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة الدولية القائمة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ الا انها غير ملزمة حتى الان ولم تطبق من قبل المجموعة:

معييار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ الافصاحات عن جهات ذات علاقة - (معدل)

ينبغي تطبيق المعيار المعدل للفترات المالية التي تبدأ في أول كانون الثاني ٢٠١١ أو بعد ذلك، ويسمح بتطبيقه مبكراً. يوضح المعيار المعدل تعريف الجهات ذات العلاقة لتسهيل عملية تحديد الجهات ذات العلاقة وإلغاء التفاوض في عملية التطبيق.

لا تتوقع المجموعة أي اثر على المركز المالي أو الأداء المالي عند تطبيق المعيار المعدل.

معييار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية - عرض و تصنيف حقوق الاصدار - (معدل)

ينبغي تطبيق التعديل على معيار المحاسبة الدولي ٣٢ للفترات المالية التي تبدأ في أول شباط ٢٠١٠ أو بعد ذلك.

تم تعديل تعريف المطلوبات المالية بحيث يتم تصنيف حقوق الاصدار (وبعض عقود الخيارات) ضمن حقوق الملكية في حال تم منح الحقوق لجميع المالكين الحاليين لنفس الفئة من أدوات حقوق ملكية المنشأة كل حسب ملكيته أو في حال تم منح حقوق لشراء عدد محدد من أدوات حقوق ملكية المنشأة مقابل مبلغ محدد.

لن ينتج عن تطبيق هذا التعديل أثر على القوائم المالية للمجموعة.

معييار التقارير المالية الدولي رقم ٩ - الادوات المالية

تم اصدار المرحلة الاولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ خلال شهر تشرين الثاني ٢٠٠٩. سيحل هذا المعيار عند اكتماله محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. تتضمن هذه المرحلة ارشادات حول تصنيف وقياس الادوات المالية، ومن المتوقع ان ينتج عن تطبيقها تغييرات على تصنيف وقياس الادوات المالية. ينبغي تطبيق هذا المعيار على السنوات المالية التي تبدأ في اول كانون الثاني ٢٠١٣ وما بعد، ويسمح بتطبيقه مبكراً.

٢. تم اصدار التفسيرات التالية حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ إلا أنها غير ملزمة ولم تطبق حتى الان من قبل المجموعة:

التفسير رقم ١٤ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - الحد الأدنى للمبالغ التي تدفع مسبقاً لتمويل موجودات خطط منافع الموظفين المحددة

التفسير رقم ١٩ الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - تسديد المطلوبات المالية عن طريق ادوات حقوق الملكية.
لن ينتج عن تطبيق هذه التفسيرات أثر على القوائم المالية للمجموعة.

(٢٦) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية لعام ٢٠٠٩ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية لعام ٢٠١٠ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠٠٩.